

PATRIMONIO Y DESARROLLO LOCAL
EN EL TERRITORIO BONAERENSE:
el caso Chascomús



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente
Comisión de Investigaciones Científicas - Provincia de Buenos Aires

PATRIMONIO Y DESARROLLO LOCAL EN EL TERRITORIO BONAERENSE: el caso Chascomús

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Investigadores CIC

Arq. Beatriz C. Amarilla (responsable del proyecto) - Arq. Alfredo L. Conti

Profesionales de Apoyo CIC

Arq. Renaldo Coletti - Mg.CyT Arq. Arnoldo Delgado
Arq. Patricia I. Mariñelarena - Arq. Graciela A. Molinari

Becarios CIC

Lic. Santiago Cravero - Arq. María Victoria Elías - Arq. Constanza Eliggi
Arq. María Julieta Mostarda - Arq. Mara Pacheco - Sr. Gustavo Ferraro

Asesoramiento en economía

Lic. Antonia Sbattella

Gráfica y diagramación: Arq. Graciela A. Molinari

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente

Camino Centenario y 506 -1897- Gonnet / Tel.Fax: 0221 471 1726 / ciclinta@gba.gov.ar

Año 2010

El presente proyecto se ha desarrollado en el marco del "Programa CIC de subsidios para proyectos de investigación y desarrollo y transferencia con organismos públicos radicados en la provincia de Buenos Aires" (Resolución 673/06)
La publicación de resultados ha sido también financiada mediante un subsidio CIC para "Publicaciones Científicas y Tecnológicas" (Resolución 1096/09)

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente
Patrimonio y desarrollo local en el territorio bonaerense: el caso Chascomus /
dirigido por Beatriz Cecilia Amarilla. -1a ed.- Gonnet: Laboratorio de Investigaciones
del Territorio y el Ambiente, 2011.
136 p. : il. ; 28x20 cm.

ISBN 978-987-1227-06-8

1. Patrimonio. 2. Desarrollo Local. I. Beatriz Cecilia Amarilla, dir. II. Título.
CDD 363.69

Fecha de catalogación: 26/01/2011

*Quede hecho el depósito que establece la Ley N° 11.723
Queda prohibida su reproducción total o parcial sin previa autorización del autor.
Impreso en: entrecomillas impresores s.r.l. - 6 esq. 42 -, e-mail: presupuestos@entrecomillas.com.ar
Argentina, enero de 2011*

ÍNDICE

- Prólogo	5
- Primera Parte: Patrimonio cultural, desarrollo local, identidad y turismo.	
Marco conceptual	7
Patrimonio, identidad y desarrollo local.	9
Mg. C&T Arq. Arnoldo O. Delgado	
Patrimonio urbano y turismo: oportunidades, amenazas y nuevas visiones.	19
Arq. Alfredo L. Conti	
Patrimonio cultural construido: valorar lo invaluable.	27
Arq. Beatriz C. Amarilla	
- Segunda parte: Aproximación metodológica	37
Del Plan Estratégico al Plan de Desarrollo Territorial: Patrimonio y turismo en la agenda técnico-política del municipio	39
Mg. C&T Arq. Arnoldo O. Delgado	
Chascomús como plaza turística.	47
Lic. en Turismo Santiago Cravero Igarza	
Análisis comparativo de algunas experiencias de gestión y protección legal del patrimonio.	59
Arq. Patricia Mariñelarena.	
Situación local: Proceso normativo y de gestión del patrimonio.	71
Arq. Graciela A. Molinari.	
Detección de oportunidades para PYMES.	83
Coordinadora: Arq. Beatriz C. Amarilla. Equipo: Arqs. María Victoria Elías, Constanza Eliggi, María Julieta Mostarda, Mara Pacheco y Gustavo Ferraro.	
Estudio del valor de las propiedades en áreas urbanas de interés patrimonial.	103
Arqs. Beatriz C. Amarilla y Renaldo Coletti. Lic Antonia Sbattella	
 El Prólogo y la presentación de los capítulos de la Segunda Parte (Aproximación metodológica) estuvieron a cargo del Mg. C&T Arq. Arnoldo O. Delgado	

Prólogo

El patrimonio cumple un papel central como referente de la identidad socio - territorial, en el que se arraigan los procesos de desarrollo local y regional. Desde una óptica particular, la Provincia de Buenos Aires posee un importante patrimonio natural y cultural que sólo ha sido explorado parcialmente, de acuerdo a iniciativas sectoriales y en otras ocasiones no debidamente coordinadas o sostenidas en el tiempo. Los estudios realizados apuntan a subrayar y analizar que la conservación sólo es sostenible si se dan una serie de requisitos que implican el compromiso y accionar armónico y sinérgico del sector público, del privado y de la comunidad involucrada.

El objetivo principal de esta publicación es ubicar a la temática del patrimonio cultural en un contexto más amplio y comprensivo que el habitual, vinculando su conservación con sus usos contemporáneos (como el turismo) y con la incidencia social y económica de acciones que apunten al desarrollo local en un marco de sostenibilidad. Con miras a una mejor exposición del tema que nos ocupa, los alcances y contenidos de esta publicación se estructuran en dos partes:

Primera Parte: Patrimonio cultural, desarrollo local, identidad y turismo. Marco conceptual

"Patrimonio, identidad y desarrollo local" presenta al patrimonio natural y cultural y su posibilidad de transformarse en eje de una política pública consistente y sostenida en el tiempo. Así, se verifica que el patrimonio puede cumplir una función que va más allá de su sola explotación como recurso turístico, destacando su aporte como referente de la identidad socio - territorial, verdadero nivel de anclaje de los procesos de desarrollo local - regional.

"Patrimonio urbano y turismo: oportunidades, amenazas y nuevas visiones", por su parte, trata sobre la evolución histórica de las relaciones entre patrimonio y turismo, hasta llegar al análisis de las oportunidades y amenazas que origina el crecimiento explosivo de la actividad turística en el momento actual. Se aborda el tema de la "gentrificación" (fenómeno preocupante de reemplazo o expulsión de la población típica de un área urbana por otra de mejor posición económica y social) y el reconocimiento de conceptos más comprensivos en la gestión patrimonial, como el de "paisajes históricos urbanos".

"Patrimonio cultural construido: valorar lo invaluable" presenta los conflictos entre economía y cultura, incorporando la existencia de un "sector cultural" e "industrias de la cultura" y el surgimiento, en las últimas décadas, de métodos de valoración económica que incorporan los elementos intangible propios de los bienes culturales. Incluye las distintas dimensiones de la investigación en materia de patrimonio, la consideración del patrimonio como bien y como servicio, concluyendo con aplicaciones de estas nuevas visiones al patrimonio urbano, en especial en países en desarrollo.

Segunda parte: Aproximación metodológica

Comprende los siguientes artículos, que tienen en común una verificación de las metodologías en la ciudad bonaerense de Chascomús.

"Del Plan Estratégico al Plan de Desarrollo Territorial: patrimonio y turismo en la agenda técnico - política del municipio" analiza principalmente el tratamiento conferido a la temática del patrimonio y del turismo en el Plan Estratégico y en el Plan de Desarrollo Territorial de Chascomús. Concluye con otros aspectos que ayudan en el fortalecimiento de las políticas sobre el tema, como son las estrategias "socio-productiva" y la referida al "desarrollo humano".

"Chascomús como plaza turística" caracteriza a los actores del "espacio turístico", realizan-

do un análisis de la demanda, así como un diagnóstico de la situación del destino frente a nuevas inversiones.

"Aplicación de normativas para la conservación del patrimonio y su uso sustentable" analiza el corpus normativo que regula la protección del patrimonio en ciudades seleccionadas, con el fin de producir un análisis crítico de las fortalezas y debilidades de estas regulaciones locales. Finalmente, se presenta al caso de estudio, planteando la evolución del proceso normativo, incluyendo la situación legal vigente o en curso de implementación.

"Detección de oportunidades para PYMES" presenta una metodología para detectar y seleccionar inmuebles de interés patrimonial que puedan ser utilizados en usos contemporáneos relacionados con el comercio local, la recreación y el turismo. En base a hipótesis de uso, se propone una estructura espacial y funcional para adaptar viviendas antiguas a nuevos usos productivos, respetando la integridad patrimonial de las mismas.

"Estudio del valor de las propiedades en áreas urbanas de interés patrimonial" aborda el tema de cómo influye la condición patrimonial en el precio de venta de viviendas. En este sentido, se presentan los fundamentos del método de los precios hedónicos, destinado a determinar en qué medida diferentes variables que se consideran significativas (tangibles e intangibles) inciden en su precio. Se realiza una aplicación a inmuebles residenciales del área fundacional de Chascomús.

La aplicación concreta a un caso de estudio en la Provincia de Buenos Aires, se desarrolla encuadrado en el "Programa de subsidios para proyectos de investigación y desarrollo y proyectos de transferencia con organismos públicos radicados en la Provincia de Buenos Aires", patrocinado por la Comisión de Investigaciones Científicas durante el año 2006. Inscripto en la modalidad "Proyectos con Municipios", surgió a requerimiento de la Secretaría de Planificación y Desarrollo del Municipio de Chascomús ante la necesidad de contar con estrategias metodológicas para la futura aplicación del Plan de Desarrollo Territorial (vinculado al Plan Estratégico de Chascomús - PECH), elevado por el Ejecutivo local para su consideración por el Honorable Consejo Deliberante al momento de suscribirse el convenio de referencia.

Planteado como continuación y profundización del antecedente "Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable", realizado por el LINTA durante 2004-2005 a través de un subsidio análogo al actual, procura contribuir a que los principios conceptuales desarrollados puedan plasmarse en el territorio bonaerense de modo efectivo, refiriéndolos ahora de modo más concreto a los instrumentos de planificación impulsados por cada municipio.

Así enmarcado, la temática general plantea lineamientos de acción que permitan "valorizar y conservar el carácter, la identidad y el ambiente propios de la ciudad como un todo (considerando integradamente los hitos naturales, culturales e intangibles), gestionar el patrimonio en un marco de eficiencia económica, equilibrio ambiental y equidad social, y potenciar su conservación y utilización (especialmente, como recurso turístico) en armonía con el desarrollo local sustentable.

Primera Parte

Patrimonio cultural, desarrollo local, identidad y turismo. Marco conceptual

PATRIMONIO, IDENTIDAD Y DESARROLLO LOCAL

Mag. C&T Arq. Arnoldo Oscar Delgado

1. Introducción

A lo largo de los últimos años, la valoración del patrimonio natural y cultural parece haber encontrado en nuestro ámbito una nueva oportunidad de convocar adhesiones y transformarse, quizás por primera vez, en eje de una política pública consistente y sostenida en el tiempo. Me refiero al énfasis generalizado sobre las bondades del llamado desarrollo local¹, especialmente desde la perspectiva *endógena*: una modalidad particular en que la transformación del sistema económico descansa en un tipo de organización política, social y económica capaz de garantizar un margen de autonomía en la definición de las estrategias necesarias, basándose en la utilización de los recursos disponibles y la capacidad de controlar el proceso de acumulación, reaccionar a las presiones exteriores e introducir formas específicas de regulación social que favorezcan los elementos precedentes (Courlet y Pecqueur, 1996:93).

El papel que el patrimonio está llamado a cumplir en este contexto va, sin embargo, mucho más allá de la mera explotación como recurso turístico con la que suele *prima facie* relacionárselo: sin negar de modo alguno su potencial en este sentido para reforzar la atractividad de la ciudad o micro-región de que se trate y aun para constituirse en la base de un auténtico sistema productivo que articule pequeñas y medianas empresas dedicadas al turismo, lo que está verdaderamente en juego y le otorga plena relevancia en todos los casos (inclusive en aquellos donde el valor “objetivo” del patrimonio podría no despertar motivación alguna para el visitante) es su aporte insustituible como referente de la identidad socio-territorial, verdadero nivel de anclaje de todos los procesos de desarrollo local-regional.

Así parecen demostrarlo los abundantes estudios iniciados a finales de los '70 sobre los conglomerados de PyMES de la Tercera Italia que admiraron al mundo durante la crisis fondista, seguidos por la investigación acerca de otras configuraciones territoriales de alto dinamismo económico (distritos tecnológicos, medios innovadores, sistemas locales de innovación, etc.) y, más recientemente, de los denominados sistemas productivos localizados² presentes también en países en vías de desarrollo: no sólo en todos ellos confirmó la identidad socio-territorial su potencialidad como recurso para el desarrollo, sino que pusieron sobre la mesa las bondades de un territorio organizado en el que «los recursos inmateriales, la proximidad, el capital de relaciones y las diversas formas de cooperación y aprendizaje, la capacidad de articulación con el entorno, los valores dominantes y la capacidad decisional, juegan un

1. Entre las muchas definiciones posibles, privilegiamos aquí la de José L. Coraggio (1998:5): “Proceso de desarrollo integral en el que las condiciones de vida de todos los miembros de la sociedad local mejoran de manera sostenida tanto en lo material como en lo social, lo cultural y lo político”.

2. “Configuración de empresas agrupadas en un espacio de proximidad y especializadas alrededor de una actividad o de una gama de productos preponderante, que mantienen relaciones comerciales pero también informales entre sí y con el medio socio-cultural de inserción, produciendo externalidades positivas para el conjunto (Courlet, 1994:17-18). A diferencia del distrito industrial en sentido estricto, hablamos aquí de un *metier* industrial dominante pero no único (con posibilidad de que existan otras ramas industriales) y de «preponderancia» de PyMES (que no excluye, en algunos casos, relaciones muy territorializadas entre grandes empresas, entre grandes grupos y PyMES, aunque en un vínculo distinto al de los subcontratistas tradicionales). Sin embargo, la preeminencia de una empresa muy grande o la existencia de producciones muy variadas excluirían a la concentración de empresas de la definición planteada (Soulage, 1994; Kern y Llerena, 1996).

papel estratégico en la capacidad de las regiones y localidades para dirigir su propio desarrollo» (Madoery, 1998:136).

No casualmente, pues, el tema del desarrollo local viene asociado a la planificación territorial de carácter estratégico, cuyo enfoque participativo la convierte en herramienta esencial para articular de modo nuevo los diversos actores sociales con miras a (re)definir el perfil y potencial productivos de la ciudad o micro-región, comprometerlos con las metas de desarrollo y coordinar e integrar los esfuerzos necesarios, de tal suerte que las políticas públicas no sean sólo diseñadas e implementadas por la administración central sino también por el gobierno local en un marco de consenso (García Delgado, 1997:24-25). Tampoco es antojadizo que se señale la incongruencia de «que el patrimonio todavía sea algo desconectado formalmente de la planificación estratégica de las ciudades, del territorio y del propio sector turístico como generador de divisas» (Rosas Mantecón, 1998:199), evidenciando el creciente convencimiento de que ya no puede operarse sobre él en sentido estrecho y es necesario inscribir las acciones en un marco más abarcativo, abandonando las disciplinas fortificadas y rediseñando las herramientas de estudio y de *praxis*, como reclama García Canclini (1998: 38).

He aquí el escenario propicio mencionado. En otros trabajos hemos analizado ya con cierta extensión las condiciones de posibilidad para la aplicación del método estratégico y aun para los mismos procesos de desarrollo local en nuestro país tras la reforma estructural del Estado iniciada a fines de los 80's e incluso ensayado algunas reflexiones sobre las experiencias realizadas (Delgado, 2004a y b, 2007; 2008), por lo cual, en lo que sigue, nos concentraremos sólo en dos cuestiones que juzgamos interesante profundizar: en primer término, el modo en que la identidad se traduce efectivamente como fuerza proactiva del desarrollo territorial; luego, si aceptamos lo anterior, qué implicancias tiene a la hora de operar sobre el patrimonio local-regional para reforzar su papel como referente de esa identidad que deberíamos (pre)ocuparnos por promover y consolidar.

2. La identidad socio-territorial como recurso para el desarrollo

Como bien señala Giménez (2000, mimeo)³, «territorio» no es lo mismo que «espacio» y va más allá de la definición enciclopédica puramente descriptiva que remite a «cualquier extensión de la superficie terrestre habitada por grupos humanos». El espacio, soporte material sobre el que tales grupos se asientan y en el que despliegan sus actividades, deviene «territorio» sólo cuando aquellos lo hacen propio y lo valorizan, simbólica y/o instrumentalmente, de acuerdo a su cultura⁴, transformándolo no sólo en objeto de representación y de apego afectivo sino también en símbolo de pertenencia socio-territorial. Se trate de una comunidad pueblerina, un vecindario urbano, una comunidad citadina, la etnia o hasta la nación -sigue Giménez-, el proceso por el cual los sujetos individuales se apropian del espacio proyectando el complejo simbólico-cultural de la colectividad a que pertenecen los lleva, en definitiva, a *adquirir una identidad personal* marcada por la territorialidad y compartida con otros, una identidad territorial: «imagen distintiva y específica (dotada de normas, modelos, representaciones, valores, etcétera) que los actores sociales de

3.- En la bibliografía adjunta hallará el lector la especificación del trabajo publicado.

4.- Una vez más a tono con Giménez, entenderemos por «cultura» la dimensión simbólico-expresiva de todas las prácticas sociales, incluidas sus matrices subjetivas y sus productos materializados en forma de instituciones o artefactos, y aceptamos definirla como «conjunto de signos, representaciones, modelos, actitudes, valores, etcétera, inherentes a la vida social». Como tal, no puede ser aislada como entidad discreta dentro del conjunto de los fenómenos sociales porque está en todas partes: «verbalizada en el discurso, cristalizada en el mito, en el rito y en el dogma: incorporada a los artefactos, a los gestos y a la postura corporal».

un territorio se forman de sí mismos en el proceso de sus relaciones con otros territorios y colectividades». Se trata de una imagen más o menos compleja, ya que imbrica a la vez la identidad *histórica y patrimonial* (construida en relación con acontecimientos pasados importantes para la colectividad y/o con un patrimonio socio-cultural natural o socioeconómico), la identidad *proyectiva* (fundada en un proyecto compartido, en una representación más o menos elaborada del futuro del territorio habida cuenta de su pasado) y la identidad *vivida* (reflejo de la vida cotidiana y del modo de vida actual).

Por esta capacidad de enlazar presente, pasado y futuro de quienes habitan el territorio y construyen por él su especificidad (permitiéndoles comprender aquello de “quienes somos, de dónde venimos, hacia dónde vamos”), la identidad deviene pieza clave de todo proceso de desarrollo ya que, además de funcionar como mecanismo de integración de quienes han internalizado el mismo complejo simbólico-expresivo, también lo hace como *recurso estratégico, como fuerza proactiva, como medio para la acción*. La identidad como recurso o como factor de integración no son distintas en cuanto a contenido sino, en todo caso, en su uso social y ambos aspectos son intrínsecamente positivos: la integración de un grupo y su identificación fuerte son un recurso decisivo para la movilización o, dicho de otro modo, «mientras más fuerte la identidad, más aumentan la capacidad estratégica y las posibilidades de que mejore la posición del grupo o del actor» (Dubet, 1989: 525-30).

Identidad y cultura, prosigue Giménez, orientan y controlan la acción de individuos y grupos y condicionan las dimensiones económica y política: determinan las finalidades, las normas y los valores que orientan la organización de la producción y del consumo, y están en la base misma del poder político (ya que éste descansa no sólo en la fuerza sino también en la legitimidad, que es un concepto cultural con fundamentos ideológicos, filosóficos y hasta religiosos). Todo actor se comporta necesariamente en función de una identidad, de una cultura más o menos original o específica, y según la evalúe positiva o negativamente: en el primer caso, sentirá orgullo de pertenencia y fuerte apego al territorio, será más solidario y resistirá frente a la penetración excesiva de elementos externos o a lo que aparezca como amenaza a su especificidad; en el segundo, sobre todo cuando se llega al extremo de las estigmatización, se convertirá en migrante potencial que sólo espera el momento oportuno para abandonar su territorio en búsqueda de una identidad más gratificante. Más dramáticamente, cuando la identidad está ausente o se ve erosionada (como sucede en las periferias del territorio global en la actual fase del desarrollo capitalista) sólo puede esperarse la anomia, la alienación y hasta la desaparición del actor.

Adicionalmente a lo dicho, y como anticipara la introducción, el reconocimiento de la identidad como recurso para el desarrollo encontró una nueva perspectiva de valoración al descubrirse el papel que cumple en diversas formas de organización industrial, especialmente en aquellas configuraciones con predominio de pequeñas y medianas empresas caracterizadas por un alto dinamismo basado en la innovación tecnológica continua, punta de lanza de la competitividad y el crecimiento económico en la sociedad contemporánea. Del todo central a nuestros fines, el sistema de valores, normas, creencias y representaciones compartidas que fundan la cultura común y hacen a la identidad colectiva se traduce concretamente en un conjunto de externalidades no económicas que moldean las relaciones de las PyMES entre sí y con otras instituciones de la sociedad local, consolidando un “ambiente” o entorno socio-institucional decisivo tanto para la innovación cuanto para el desarrollo económico sustentado en ella:

- para la primera, porque los mecanismos informales nacidos de la confianza recíproca reducen la incertidumbre de las firmas, disminuyen los costos de transacción y favorecen la circulación del conocimiento y el aprendizaje interactivo, amplificando las posibilidades individuales al disminuir el tamaño mínimo requerido para que las firmas efectúen innovaciones;
- para el segundo, porque la continua interacción del sistema de valores y de las instituciones

facilita una auténtica micro-regulación económica que concilia competencia y cooperación, y permite -entre otros beneficios- regenerar los recursos que necesita la colectividad pero que no son producidos por las unidades de que está compuesta, como la transmisión del *know-how* y la existencia de una mano de obra altamente capacitada y especializada. Típicamente en el caso de los distritos italianos (y también en los Sistemas Productivos Localizados a los que hicimos referencia, su versión un tanto más flexibilizada), apelan al juego combinado de dos mecanismos de funcionamiento: el mercado (necesario para regular la demanda y la oferta de bienes) y la reciprocidad (expresada comúnmente en un intercambio de servicios gratuitos), por la cual las relaciones entre los agentes alcanzan una vida propia que va más allá de la transacción puramente comercial. Los lazos de reciprocidad -presentes, por ejemplo, en la familia, en las relaciones amicales u otras formas de relaciones comunitarias o sociales- se fundan en la fidelidad, la gratitud y otros valores y normas compartidos que definen la identidad socio-territorial de la colectividad y de los sujetos individuales que la integran.

No sorprende, entonces, que muchos planes estratégicos para el desarrollo de ciudades y micro-regiones contengan ejes de acción directamente orientados al afianzamiento y consolidación de la identidad comunitaria. Allí es donde el patrimonio encuentra su oportunidad de convertirse en objeto de una política pública de nuevo cuño, no sólo preocupada por recuperarlo a fines de su explotación turística sino, mucho más amplia y profundamente, por (re)establecer los lazos con la colectividad que lo ha gestado, devolviéndole así su papel primario como referente insustituible de pertenencia socio-territorial. La cuestión no es menor: como veremos a continuación, impone la necesidad de un abordaje acaso más enriquecedor, menos ortodoxo, seguramente más participativo y democrático de lo que ha sido históricamente, de tal modo que permita a todos los grupos sociales dotarlo de significado y reconocerse en él.

3. Identidad y patrimonio frente al desafío del desarrollo

Como dos caras de la misma moneda, para que el patrimonio cumpla ese papel que reclamamos es necesario que pueda ser apropiado y permanentemente reactivado por sujetos capaces de leerlo, interpretarlo y valorizarlo: es decir, con un *capital cultural incorporado* (la forma subjetivada de la cultura que Bordieu llama *habitus*), contraparte imprescindible para que el patrimonio (una de sus formas objetivadas) tenga significado identitario⁵. De allí que el problema de fondo radique, pues, en reforzar el diálogo *patrimonio-comunidad* con todas sus implicancias. Sabido es que *lo patrimonial*, como bien señala Rosas Mantecón (op. cit, p. 197-8), no es sino «una cualidad que se atribuye a determinados bienes o capacidades, seleccionados como preservables de acuerdo con jerarquías que valorizan a unas producciones y excluyen a otras»: tener presente esta cierta

5.- Según Bordieu (1979; 1980), el patrimonio es uno de los estados en que puede existir el capital cultural (en su caso, el objetivado en forma de bienes), junto al institucionalizado (por ejemplo, la cultura escolar legitimada por títulos, prácticas rituales, etcétera) y al incorporado en forma de *habitus*. A tono con lo anterior, Giménez propone llamar simplemente a los dos primeros «formas objetivadas de la cultura» y «forma subjetivada o interiorizada» al último, a fin de ver más clara su relación dialéctica: «Las formas objetivadas o materializadas sólo cobran sentido si pueden ser apropiadas y permanentemente reactivadas por sujetos dotados de capital cultural incorporado, es decir, del *habitus* requerido para leerlas, interpretarlas y valorizarlas. De lo contrario, se convertirían en algo semejante a lo que solemos llamar letra muerta o lengua muerta». Dada la noción de cultura adoptada, tal capital cultural refiere a los símbolos, valores y normas de una dada colectividad que los sujetos individuales o colectivos interiorizan a través del proceso de socialización (por el cual subjetivizan la cultura). Si esto se da, «pertenecen» a la colectividad, se identifican con ella, adquieren una «identidad». Este razonamiento lo lleva a afirmar que «[...] la cultura no puede ser operativa más que a través de los actores sociales que la portan» y más adelante: «[...] puede más ampliamente decirse que sólo puede proyectar su eficacia por mediación de la identidad».

aleatoriedad de su constitución no sólo implica reconocer la diferencia y la alteridad sino que cuestiona el presupuesto del valor *por todos reconocido* del legado patrimonial y plantea la necesidad de ampliarlo, pluralizarlo y actualizarlo para que puedan reconocerse todos los grupos sociales. Por ello, el reforzamiento de la identidad aparece como condición necesaria pero no suficiente: operar sobre el patrimonio también implica revisar lo que entendemos por tal, expandiendo el concepto “para que comprenda no sólo lo producido en el pasado sino también bienes culturales actuales, no sólo lo *tangible* (como los monumentos arquitectónicos) sino también lo *intangible* (como las tradiciones), y no sólo lo producido por las elites sino también lo popular [...]” (Rosas Mantecón, op. cit, p. 186).

En este sentido, más bien que entre los especialistas de nueva generación, las dificultades suelen darse en el seno de las propias comunidades por la persistente identificación del patrimonio con lo monumental sacralizado en detrimento de aquellos componentes presumiblemente más próximos a su propio complejo simbólico-expresivo y a su cotidianeidad. Por eso resulta de vital importancia la implementación de políticas activas para (re)generar los vínculos de la comunidad con su propio pasado, encarando proyectos generadores de información y formación ciudadana que contribuyan a que sus miembros sientan orgullo por sus raíces, identifiquen sin preconceptos los bienes naturales y culturales que puedan operar como referentes y estímulo de la memoria común, y puedan valorizar los beneficios de su recuperación más allá de la eventual explotación económica a que pudieran dar origen. Sin esta percepción colectiva del patrimonio como bien común, herencia de sus ancestros y legado para las generaciones futuras, difícilmente puedan las políticas públicas subsanar los conflictos habituales inherentes a todo plan de intervención en la materia, desde el dictado de ordenanzas que parecen avanzar sobre los derechos de propiedad de los particulares hasta las tareas de mantenimiento de los bienes que interesa conservar. De allí también que la operacionalización del patrimonio parece tener mayores posibilidades de éxito y sustentabilidad si se discute y consensúa con la propia comunidad involucrada, enmarcada por el respectivo plan de desarrollo territorial colectivamente compartido, articulándose a las crecientes demandas de cambio social y participación civil.

A la vez, del mismo modo que sucede con el patrimonio, y también con diversas implicancias a la hora de la planificación, el territorio mismo ha de pensarse como un *constructo cultural*, que aunque frecuentemente imbricado en la región geográfica, económica o geopolítica -o superpuesta a ella- puede no coincidir con los límites trazados según las dimensiones anteriores: su entidad deviene producto del medio ambiente físico, de la historia y de la cultura; sus límites, de la percepción del espacio anclada en gran medida en la memoria histórica de sus habitantes. Es el territorio *percibido-vivido* o, en términos de G. Bonfil Batalla (citado por Giménez), el territorio *sociocultural*: la forma objetivada que resulta, en un corte temporal determinado, de la historia compartida durante varias generaciones por los pobladores de una dada área territorial que experimentaron las mismas vicisitudes históricas, afrontaron los mismos desafíos, tuvieron los mismos líderes y se guiaron por modelos de valores semejantes, hasta forjar un estilo de vida particular que le confiere su identidad. El territorio cultural como espacio de planificación tiene, en definitiva, una dimensionalidad propia con las siguientes características:

- está literalmente «tatuado» por la historia, volviéndose soporte de la memoria colectiva y espacio de inscripción del pasado del grupo;
- es un espacio geosimbólico cargado de afectividad y de significados (ya que los símbolos cobran más fuerza y relieve todavía cuando se encarnan en lugares), resumido metonímicamente por numerosos elementos geográficos -antropizados o no- que funcionan como verdaderos monumentos y, por ende, como símbolos que remiten a los más variados significados;
- es espacio de distribución de la cultura etnográfica, es decir: de una variedad de instituciones y prácticas que también pueden funcionar como símbolos: música, cancionero, danza y

trajes regionales; poetas, narradores y figuras ilustres; cultura alimentaria propia y distintiva; productos agrícolas o artesanales; sociolecto regional; fiestas, grandes ferias, mercados y centros de peregrinación, etcétera. Este patrimonio, «intangibles» frente a la materialidad física de los geosímbolos, sin embargo está íntimamente ligado con los espacios y las arquitecturas en los cuales suceden o se producen y contribuyen, precisamente, a dotarlos del significado social que los eleva a la categoría geosimbólica.

La aclaración resulta pertinente, a mi juicio, porque advierte sobre las limitaciones de ceñirse de modo excluyente al territorio estrictamente “municipal” cuando se trata de operar sobre el patrimonio como recurso identitario. Esto no significa, claro está, desconocer la posibilidad de existencia de una identidad territorial en ese nivel: de hecho, los antropólogos no dudan en considerar a la aldea o pueblo, al barrio, al terruño, a la ciudad, como territorios identitarios por excelencia, basados en la proximidad. Más aún, como recoge Giménez, hablan de micro-regiones culturales de fuerte sabor localista, definidas a escala municipal: «los pequeños mundos municipales, llamados también localidades, terruños, patrias chicas o tierra natal» o «matrias», concepto referido a un espacio en promedio diez veces más corto que la región, cuyo radio puede abarcarse de una sola mirada y recorrerse a pie de punta a punta en un solo día y delimita «el pequeño mundo que nos nutre, nos envuelve y nos cuida». En todo caso, lo que se intenta señalar es que debe tenerse en cuenta que las diferentes escalas territoriales (el municipio o comuna, la región, la provincia y la nación) funcionan como niveles imbricados entre sí: lo local está subsumido en lo municipal y éste, a su vez, bajo lo regional y así sucesivamente. Operan como “territorios apilados” o como “nichos territoriales del hombre, constituidos por capas superpuestas pertenecientes a diferentes escalas”. Es decir que, sin negar la existencia de especificidades culturales en los niveles locales, es presumible que la identidad no se reduzca a ellas sino que se complete en el marco ampliado de un territorio socioculturalmente compartido (por ejemplo en la región, donde coexisten cierta unidad de estilo de vida y formas simbólicas difundidas *por toda* el área y las especificidades frecuentemente complementarias de un entramado de matrias).

De allí que para el reforzamiento de la identidad (y en su marco, para el tratamiento de la cuestión patrimonial), vale lo mismo que para el proceso de desarrollo *desde lo local* (en este caso, mayoritariamente por razones de tamaño e insuficiencia de escala): es necesario superar cierta visión reduccionista que entiende “lo local” como sinónimo de “lo municipal”, ampliando el territorio de planificación hasta incorporar al menos la micro-región circundante y aun a otros municipios, acometiendo la tarea bajo acuerdos colaborativos que permitan pensar la región como un todo y faciliten la complementariedad de acciones para la optimización de los recursos de todo tipo disponibles en el territorio.

4. A modo de reflexión final

La potencialidad del patrimonio en cuanto recurso para el desarrollo *desde lo local* va estrictamente ligada al reforzamiento de su papel como nivel de anclaje de la identidad socio-territorial, tanto como a su incorporación en los procesos de planificación: sólo en este marco, colectivamente consensuado, tiene posibilidad de convertirse en eje de una acción sostenida en el tiempo y políticamente sustentable (superando el cortoplacismo de metas, así como también las discontinuidades que usualmente provoca en nuestro medio la alternancia de partidos en los Ejecutivos municipales). A juzgar por lo poco que ha logrado evaluarse de la experiencia argentina en materia de planificación estratégica durante la década pasada, si el proyecto de desarrollo local no encarna los anhelos de la comunidad y ésta no se ha comprometido en su consecución, difícilmente pueda trascender los límites temporales de la gestión

política de quien lo ha impulsado en una primera etapa.

Con toda su importancia, lo anterior no es el único motivo por el cual las acciones sobre el patrimonio han de contemplarse en este marco de participación y acuerdo capaz de brindarle legitimidad y sustentabilidad política: en el actual escenario político, económico y social, más que nunca la cuestión patrimonial debe discutirse íntimamente vinculada al modelo de desarrollo deseado, contribuyendo a ampliar la perspectiva meramente económica que hoy predomina de manera cuasi excluyente; caso contrario, en una sociedad regida por la maximización del beneficio privado más que por el bien común, competitiva más que solidaria, excluyente más que integradora, el patrimonio se arriesga a quedar entrampado en un proceso de privatización simbólica y/o pecuniaria que acaba por enajenar la *res* urbana para beneficio de unos pocos, desnaturalizado su potencial como recurso para el desarrollo que mejore la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Finalmente, conviene realizar algunas observaciones sobre la cuestión de la identidad socio-territorial que ha sido el eje de este trabajo. Por lo pronto, y del todo fundamental, digamos con Giménez que su existencia no puede presumirse *a priori*, ni para los sujetos individuales ni para la colectividad como un todo: no se “pertenece” a un lugar por el sólo hecho de habitar en él sino por habérselo apropiado proyectando el complejo simbólico-cultural internalizado a lo largo del proceso de socialización, y esto habrá que confirmarlo. Luego, obliga a considerar el territorio percibido-vivido, soporte de la memoria colectiva y espacio de inscripción del pasado del grupo, lo que puede imponernos trabajar sobre macro-espacios de planificación no siempre coincidentes con los límites territoriales impuestos por la racionalidad económica, geográfica o geopolítica. Por último, la identidad es una construcción social por comparación y en oposición a otros: aunque suene a juego de palabras, la identidad integra porque divide. Nos permite reconocernos como «nosotros» a fuerza de distinguimos de «los otros»: de allí el riesgo de que sea utilizada como mecanismo de exclusión y dominación de un grupo sobre otro/s: en consecuencia, las acciones para reforzarla requieren otras concurrentes para garantizar la participación de todos los sectores en el marco de una verdadera «democracia urbana». Como bien señala Rosas Mantecón (op.cit, pp. 200;201), “el efectivo rescate del patrimonio cultural incluye su apropiación colectiva, por lo que requiere condiciones que permitan a los diversos grupos sociales compartirlo y encontrarlo significativo”. No hay revalorización del patrimonio sin democratización: «son dos procesos que caminan de la mano».

Bibliografía consultada para la elaboración de este trabajo

- Coraggio, J. L., 1998: *Economía Popular Urbana: Una nueva perspectiva para el desarrollo local*, Programa de Desarrollo Local, Colección Extensión N° 3, Buenos Aires, Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Courlet, C., 1994: *Les Systemes Productifs Localisés, de quoi parle-t-on?* Courlet, C. y Soulage, B. (Compil.), Industrie, territoires et politiques publiques, París, Éditions L'Harmattan, 13-32.
- _____ y Pecqueur, B., 1996: *Districts industriels, systemes productifs localisés et développement*. Abdelmalki, L. y Courlet, C., Les nouvelles logiques du développement, París, Éditions L'Harmattan, 91-102.
- Dubet, F., 1989: *De la sociología de la identidad a la sociología del sujeto*. Estudios Sociológicos, Vol. VII, N° 21, México, Colegio de México, 519-545.
- García Canclini, N., 1998: *las cuatro ciudades de México. Cultura y comunicación en la ciudad de México*, México DF, Conaculta, UNAM-I, 19-39.
- García Delgado, D., 1997: *Introducción. Nuevos escenarios locales. El cambio del modelo de gestión*. García Delgado, D. (Comp.), Hacia un nuevo modelo de gestión local. Municipio y Sociedad Civil en Argentina, Buenos Aires, UBA, Oficina de Publicaciones del CBC, 13-40.
- Garofoli, G., 1996: *Industrialization diffuse et systemes productifs locaux: un modele difficilement transférable aux pays en voie du développement*. Abdelmalki, L. y Courlet, C., Les nouvelles logiques du développement, París, Éditions L'Harmattan, 367-381.
- Giménez, G., 2000: *Territorio, cultura e identidades. La región sociocultural*. Rocío Rosales Ortega (coord.), Globalización y regiones en México, México DF, UNAM/Miguel Angel Porrúa, 19-52.
- Kern, F. y Llerena, P., 1996: *Programmes d'appui aux entreprises et émergence d'un systeme industriel local*. Abdelmalki, L. y Courlet, C., Les nouvelles logiques du développement, París, Éditions L'Harmattan, 269-282.
- Madoery, O., 1998: *Capacidades territoriales para el desarrollo*. Políticas públicas y desarrollo local, Rosario, Fundación Instituto de Desarrollo Regional de Rosario, 125-140.
- Rosas Mantecón, A. M., 1998: *La monumentalización del patrimonio: políticas de conservación y representaciones del espacio en el Centro Histórico*. García Canclini, N. (Comp.), Cultura y comunicación en la ciudad de México, México DF, Conaculta, UNAM-I, 183-203.
- Soulage, B., 1994: *La place du politique dans les systemes productifs localisés*. Courlet, C. y Soulage, B., Industrie, territoires et politiques publiques, París, Éditions L'Harmattan, 223-243.

Otra bibliografía citada

- Bonfill Batalla, G., 1973: *La regionalización cultural en México: problemas y criterios*. Bonfill, G. y otros, Seminario sobre regiones y desarrollo en México, México DF, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Bordieu, P., 1979: *Les trois états du capital culturel*. Actes de la Recherche en Sciences Sociales, N° 30, 3-6.
- _____ (1980), *Le sens pratique*, París, Les Editions de Minuit.
- Delgado, A. O., 2008: *Innovación tecnológica y desarrollo local. Herramientas y criterios básicos para la promoción del ambiente innovador en el marco de la planificación estratégica del territorio*. Premio a la innovación y mejoramiento de las políticas públicas 06-07. Categoría Maestría, Buenos Aires, Jefatura de Gabinete de Ministros, Secretaría de la Función Pública, Subsecretaría de Gestión y Empleo Público, 115-219.

- _____ 2007: *Planificación estratégica: ¿De eso no se habla más?* Premio Anual de Investigación y Teoría 2008. La Plata, Colegio de Arquitectos de Provincia de Buenos Aires. En prensa. Versión completa en oscardelgado.com.ar
- _____ 2004a: *Operacionalización del patrimonio para el Desarrollo Local*. Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría 2001. La Plata, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, 82-85. Versión completa en oscardelgado.com.ar
- _____ 2004b: *Planificación y gestión estratégicas para el desarrollo local. Algunas reflexiones sobre las condiciones de posibilidad en el contexto del Estado post-reforma*. Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría 2000. La Plata, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, 49-52. Versión completa en oscardelgado.com.ar

PATRIMONIO URBANO Y TURISMO: OPORTUNIDADES, AMENAZAS Y NUEVAS VISIONES

Arq. Alfredo L. Conti

1. La relación entre patrimonio y turismo

El origen del turismo en el mundo moderno se halla íntimamente vinculado al reconocimiento y valoración de un patrimonio cultural. En el siglo XVIII, el denominado “Grand Tour”, del que deriva la palabra turismo, consistía en el viaje de intelectuales y artistas de diversos países de Europa a la península itálica, y más precisamente a Roma, para tomar contacto directo con los relictos de la antigüedad clásica. El mundo antiguo, especialmente la civilización romana, habían sido “redescubiertos” por la cultura del Renacimiento; Roma se había convertido en un destino obligado para quienes deseaban conocer y apreciar el arte clásico, que se tomaba como fuente de inspiración para la producción artística del momento. Este hábito implicó la puesta en plaza de infraestructura y equipamiento para atender las necesidades y requerimientos de los viajeros: sistemas de transporte, alojamiento y restauración, todo lo cual constituía un antecedente de las modernas plantas turísticas. Esta forma inicial e iniciática de turismo incluía algunos componentes de su definición actual: la idea de “tour” implicaba que los viajeros regresaban, una vez satisfechas sus expectativas, a sus lugares de residencia habitual; estaban motivados por cuestiones eminentemente culturales a la vez que invertían fondos en el destino provenientes de sus países de origen. En síntesis, se trataba, en términos actuales, de una práctica de turismo cultural, reservada a un grupo social selecto tanto en términos de formación como económicos.

Los grandes cambios económicos, sociales y culturales producidos en todo el mundo por la industrialización implicaron, a su vez, nuevas formas y modalidades de turismo. Entre los derechos reconocidos para los trabajadores apareció, ya en el siglo XX, el tiempo libre, el descanso y el ocio. Nuevos estamentos sociales se sumarían, paulatinamente, a la práctica del turismo. Por otra parte, a los atractivos fundamentalmente culturales de la etapa inicial se sumarían otros, que no han cesado de expandirse hasta la actualidad. El interés por la naturaleza, iniciado en el campo científico entre los siglos XVII y XVIII, pasaría a su vez al campo de los artistas y, sobre todo a partir del Romanticismo del siglo XIX, se consideraría a los entornos naturales como un motivo de contemplación y solaz para el cuerpo y el espíritu. La traducción de todo esto se hizo evidente, en el campo del turismo, en nuevas modalidades que se sumaron con el tiempo al turismo cultural, como el turismo de naturaleza, de sol y playa y, más en nuestros días, el ecoturismo, el turismo de aventuras, de salud, de estudio, de negocios, religioso, etc. El siglo XX, y más particularmente el período que se inicia después de la Segunda Guerra Mundial, aportaron la facilitación en los medios de transporte a la vez que el acceso de capas cada vez más amplia a la posibilidad de viajar. Surgieron entonces el turismo social, que garantizó la posibilidad de vacaciones para los trabajadores, y el de masas, que no ha cesado de expandirse, convirtiendo al turismo en una actividad económica de primer orden en el ámbito internacional y uno de los pilares, para muchos países y regiones, del crecimiento económico y del desarrollo integral de las comunidades.

Esta evolución cualitativa y cuantitativa del turismo como actividad económica coincide con el desarrollo del concepto de patrimonio, verificado sobre todo en la segunda mitad del siglo XX. A la idea inicial de “monumentos históricos”, reservada para las grandes creaciones del ser humano a lo largo de la historia o a los edificios y sitios que habían sido escenario o testigos de hechos memorables, se agregarían nuevas categorías de bienes que, según lo

expresado en la Carta de Venecia, del año 1964, resultan testimonios “*de una civilización particular, de una evolución significativa o de un hecho histórico*”, a lo que se agrega que el concepto de monumento no se refiere sólo a las grandes creaciones sino también a “*obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural*”. Con estos principios, se consagraba la incorporación a los elencos patrimoniales de edificios modestos pertenecientes a la arquitectura popular, de asentamientos rurales, de arquitectura industrial, etc.

En las postrimerías del siglo XX, nuevas categorías patrimoniales se sumaron a las tradicionales de monumentos, centros históricos y sitios arqueológicos. En 1992, UNESCO incorporó el concepto de paisaje cultural, consistente en la obra conjunta entre el ser humano y la naturaleza, que comprende, a su vez, jardines y parques, paisajes evolutivos y paisajes asociativos. En 2005 se incluyó en las *Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial* la noción de itinerario cultural, consistente en una estructura patrimonial de escala territorial basada en una vía de circulación que jugó un papel definido durante un período considerable de tiempo y sirvió para intercambios culturales manifestados en componentes patrimoniales materiales e inmateriales. Por otra parte, el patrimonio inmaterial, consistente en manifestaciones culturales como obras literarias y musicales, narraciones orales y conocimientos tradicionales ganó notable terreno en los debates teóricos y en el campo de la gestión, lo que se manifiesta en la adopción, por parte de UNESCO, de la Convención sobre el Patrimonio Inmaterial del año 2003. Esta ampliación constante del concepto de patrimonio fue acompañada por nuevas visiones en las que juegan un papel significativo los aportes provenientes de las ciencias sociales. Es así que en la actualidad se reconoce al patrimonio como construcción social y se hace hincapié en la participación activa de todos los actores sociales en su identificación y gestión, al definirse al patrimonio como “*el referente simbólico de la identidad cultural de la comunidad*” (Prats, 1997).

Entre fin del siglo XX y lo que va del presente nuevos escenarios económicos, sociales y culturales plantean nuevos desafíos para la gestión del patrimonio. Intentar un relato pormenorizado de los cambios sociales, políticos, económicos y culturales de las dos últimas décadas excedería el alcance y la extensión de este trabajo, por lo cual se procederá a una relación sucinta de algunos aspectos que se consideran esenciales para la comprensión de la situación en relación con los impactos sobre el patrimonio y la vinculación entre éste y la actividad turística. Se suele afirmar que el siglo XX concluyó entre 1989 y 1991 con la caída del muro de Berlín y el desmembramiento de la Unión Soviética. El fin de la Guerra Fría inició un nuevo período en que se impuso la “globalización” en la economía mundial; las diferentes regiones del planeta se integran en un único mercado capitalista mundial, en el que la competencia en pos del posicionamiento tiene un papel fundamental. Este proceso fue acompañado por el avance notable de la tecnología de la información, traducido fundamentalmente en la difusión y uso generalizado de Internet, con la posibilidad de un mundo en conexión y comunicación permanente. Por otra parte, se verifica, durante las últimas décadas, un aumento explosivo del turismo, lo que da cuenta de una sociedad que ya no se contenta con lo que tiene próximo en términos de distancia, sino que busca ampliar sus experiencias en el espacio y en el tiempo, tanto en forma real como virtual. Como contrapartida de la globalización, se impone, en el campo de la planificación, la idea de un “desarrollo local”, entendido como el crecimiento y la mejora integral, no sólo en términos económicos, basado en la explotación y aprovechamiento de los recursos disponibles por un determinado territorio y la comunidad que lo habita. Ante esta situación de contrapunto entre lo global y lo local y de competencia por ganar mercados y públicos, no resulta extraño que los países y, en particular, algunas ciudades que tradicionalmente han actuado como focos de generación e intercambio de información, busquen un mejor posicionamiento. También se suman a esta aspiración otras ciudades, en ocasiones de tamaño medio o aun pequeño, con el propósito de encontrar un lugar en el mercado, en las páginas de la prensa o en la autopista virtual mundial.

Una de las estrategias fundamentales del posicionamiento consiste en dotar a las ciudades de nuevos equipamientos, por lo general destinados a la administración, la cultura, el turismo o la diversión. Estas operaciones se traducen en ocasiones en la revitalización de áreas que se hallaban degradadas o al margen del desarrollo o en acciones de renovación integrales que generan nuevas áreas urbanas destinadas a satisfacer las demandas de la vida contemporánea. La captación de visitantes se manifiesta por lo general como una estrategia fundamental, teniendo en cuenta los beneficios económicos que supone. El patrimonio aparece entonces como un acervo apetecible en varias instancias: por un lado, se lo considera un recurso económico capaz de adecuarse, a través de nuevos usos, a requerimientos de la sociedad actual a la vez que otorga prestigio y actúa como principal atractivo para el desarrollo del turismo. La condición de Patrimonio Mundial de algunos sitios implica un significativo valor agregado, ya que figurar en la prestigiosa lista de UNESCO resulta, de por sí, un factor de posicionamiento, no sólo en términos estrictamente culturales sino también económicos, teniendo en cuenta, por ejemplo, que el sólo hecho de la inscripción actúa como un eficiente y poderoso medio de difusión y promoción (Fig. 1).



Figura 1: Valparaíso, Chile. Área urbana Patrimonio Mundial (Fotografía: A.C.).

Desde los organismos internacionales, tanto oficiales como no gubernamentales, dedicados tanto a la conservación y protección del patrimonio como al turismo, se trabaja intensamente en pos de una relación sana y equilibrada entre la conservación del patrimonio cultural y natural y su uso turístico. Varios documentos internacionales dan cuenta de tal preocupación. La Conferencia de Naciones Unidas sobre Viajes internacionales y Turismo, que tuvo lugar en Roma en 1963, puso el acento en la importancia del patrimonio cultural y natural para el turismo, solicitando medidas para su conservación. En el ámbito latinoamericano, las Normas de Quito, del año 1967, documento final de una reunión promovida por la Organización de los Estados Americanos, establecían que el patrimonio monumental debe ser considerado como un recurso económico, equiparable a los recursos naturales con que cuenta un país, y que su uso turístico puede erigirse en una fuente de desarrollo. Advertía, no obstante, acerca de la necesidad de una adecuada planificación que asegure el correcto uso turístico del patrimonio, de modo de contribuir a su conservación.

El Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) adoptó en 1976 una Carta Internacional de Turismo Cultural. El extraordinario crecimiento del turismo durante las últimas décadas del siglo XX llevó al ICOMOS a la revisión de la Carta, de la que se adoptó una nueva versión, más acorde a las exigencias del momento, en el año 1999. Este texto, actualmente vigente, introduce conceptos y recomendaciones vinculados con la adecuada interpretación y transmisión de los valores y significados del patrimonio, con la necesidad de considerar al uso turístico del patrimonio como un instrumento para el desarrollo integral de las comunidades anfitrionas y con la idea de una planificación participativa que incluya a todos

los actores sociales. De algún modo, esta Carta introduce una visión de la relación entre patrimonio cultural y turismo en la que cobran importancia aspectos sociales y culturales vinculados con el desarrollo integral de las comunidades locales.

2. Oportunidades y amenazas del turismo

Tal como se expresó, el turismo ha tenido un crecimiento explosivo durante las últimas décadas en el ámbito mundial. Este crecimiento, verificado en aspectos cualitativos como cuantitativos, incluye tanto el aumento progresivo del número de viajeros como la aparición de nuevas modalidades de turismo, vinculadas en ocasiones a componentes patrimoniales no considerados en etapas anteriores. Los beneficios derivados del desarrollo del turismo son evidentes: obtención de recursos económicos, generación de puestos de trabajo, dotación o mejora del equipamiento y la infraestructura urbanas, mejora de los espacios públicos y restauración de edificios, entre otras posibles acciones (Fig. 2). Otro tipo de beneficios están vinculados con el afianzamiento de la identidad local a partir del reconocimiento expresado por los visitantes hacia el patrimonio de una ciudad o región determinadas.

Pero el turismo implica a la vez, si no es adecuadamente planificado, algunas amenazas, tanto para los bienes patrimoniales en sí como para las comunidades residentes. En algunos casos, las amenazas contra el patrimonio no implican necesariamente la alteración o destrucción de los componentes materiales sino más bien la desvirtuación de sus valores y significados. En este trabajo haremos referencia específica a algunos problemas ocasionados por el desarrollo de la actividad turística especialmente en una categoría de patrimonio cultural: los centros y barrios históricos. Se trata de un tipo de patrimonio altamente apreciado, ya que en los antiguos barrios de las ciudades es donde con mayor claridad se pueden hallar los signos distintivos de una determinada cultura: desde los principales monumentos arquitectónicos hasta los espacios públicos con mayor valor simbólico y los componentes más destacados del patrimonio inmaterial. No resulta extraño, por lo tanto, que el patrimonio urbano ocupa un lugar de privilegio en la Lista del Patrimonio Mundial; en lo que concierne a América Latina y el Caribe, resulta la categoría más representada en términos cuantitativos, ya que en julio de 2008 los sitios urbanos representan el 45% de los sitios culturales inscritos en la Lista y el 31% del total de sitios Patrimonio Mundial en la región.

El VIII Congreso de la Organización de Ciudades Patrimonio Mundial, que tuvo lugar en Cuzco en 2005, fue dedicado al tema "Patrimonio de la Humanidad, Patrimonio con Humanidad"; se debatieron temas vinculados con la participación de los ciudadanos en la conservación de sus ciudades, el patrimonio intangible asociado a las ciudades históricas y la calidad de la experiencia de los visitantes en las ciudades Patrimonio Mundial. Una sesión se dedicó al análisis de cómo equilibrar los requerimientos y necesidades de los residentes con los de los visitantes. Se reconoció que las ciudades históricas actúan, por su propia naturaleza, como atractivos turísticos, que satisfacen las expectativas de un segmento cada vez mayor de la demanda. En particular las ciudades Patrimonio Mundial atraen a un público cada vez mayor en número y diversificado en cuanto a edades, formación y expectativas. Se trata de circunstancias que implican una oportunidad para el beneficio económico y para la generación de empleos, lo que debería verse traducido en la mejora general de la calidad de vida de la comunidad local. Se dan ocasiones, no obstante, en que las ciudades históricas tienden a convertirse más en un escenario para los visitantes, cuyas demandas son a veces tenidas prioritariamente en cuenta en relación con las de la población local o de la adecuada conservación del patrimonio. Se planteó entonces la confrontación entre las ideas de "ciudad histórica" y "ciudad turística", entendiendo que ambas calificaciones van de la mano en el mundo actual. Analizados algunos casos concretos, en particular de ciudades latinoamericana-

nas, se advirtió acerca de algunos riesgos, especialmente vinculados con la relación entre residentes y visitantes.

Un aspecto frecuente vinculado a la gestión de áreas urbanas históricas y su afectación al turismo está vinculado con el desplazamiento de la población tradicional o con el despoblamiento de los barrios históricos. Esta situación está fuertemente ligada a un proceso que se observa por igual tanto en los países más desarrollados como en los en vías de desarrollo. La designación de áreas de conservación o la inscripción de un área urbana en la Lista del Patrimonio Mundial, implica por lo general la mejora del espacio público, de los servicios y de la infraestructura. Pero todo esto produce aumentos en los valores de mercado del suelo y de los edificios, lo cual, a su vez, opera casi inevitablemente en un recambio de la población residente. Los habitantes tradicionales de muchas áreas históricas son desplazados de su hábitat por decisión propia, ya que prefieren vender sus propiedades y adquirir otras fuera de las zonas patrimoniales, lo que les produce un beneficio económico, o bien son “empujados” por la presión de los inversores o de grupos de mayor poder adquisitivo que desean adquirir propiedades en las prestigiosas áreas históricas. Por otra parte, es frecuente que la población local se ve impedida de acceder al equipamiento y servicios de las áreas históricas ya que los precios están fuera de su alcance puesto que son determinados en función del turismo.

El fenómeno de la *gentrificación*, anglicismo derivado de la palabra inglesa *gentrification*, y ésta de *gentry* (personas de clase alta aunque no pertenecientes a la nobleza), significa el reemplazo de población típica de un determinado barrio o área urbana por otra de mayores recursos económicos o de posición social más encumbrada. Lo cierto es que este proceso se verifica por igual en centros históricos de todo el mundo, aunque con mayor recurrencia en países menos favorecidos económicamente, donde se dan los procesos descritos en que los habitantes prefieren, a veces por voluntad propia, emigrar a otros barrios y vender sus propiedades. El problema que ocasiona este proceso radica fundamentalmente en que los edificios son adquiridos por personas físicas o jurídicas que, por lo general, los afectan a usos diferentes del original. Es así que resulta frecuente encontrar antiguas residencias convertidas en hoteles, restaurantes, comercios o bien, aun manteniendo el uso residencial, son dedicadas a vivienda secundaria y ocupadas durante períodos breves a lo largo del año (Fig. 3). Esto implica que el barrio pierde paulatinamente su población, lo que significa, a la vez, poner en crisis algunos aspectos de la autenticidad, requisito indispensable en la valoración del patrimonio y en los planes de gestión. En este caso, aunque los componentes materiales de los edificios puedan encontrarse en buen estado de conservación, aun mejorados respecto a su



Figura 2: San Miguel de Allende, México. Mejora y mantenimiento del espacio público (Fotografía: A.C.).



Figura 3: Cartagena de Indias, Colombia. Casas coloniales convertidas en residencia secundaria (Fotografía: A.C.)

situación anterior, habría una pérdida de la autenticidad de funciones y vocaciones, reconocida como un componente significativo a partir de la reunión de Nara de 1994.

Se trata de una situación frecuente en barrios o centros históricos latinoamericanos. El barrio histórico de Colonia del Sacramento, Uruguay, constituye un ejemplo de este tipo de efectos. Después de su inscripción como Patrimonio Mundial, comenzó un proceso paulatino de abandono del barrio por parte de la población que lo había habitado tradicionalmente. La población estable actual es sensiblemente menor a la de hace algunas décadas, a la vez que los edificios, la mayoría en condiciones más que aceptables de conservación, están dedicados a usos comerciales o gastronómicos o bien se han convertido en vivienda secundaria. Si bien se ha realizado una considerable inversión en mejora del espacio público y de la infraestructura, a la vez que el patrimonio arquitectónico exhibe un buen estado de conservación, es evidente que el sector perdió buena parte de autenticidad en lo que concierne a sus funciones históricas (Fig. 4). En el caso de Cartagena de Indias, Colombia, el impacto del turismo es evidente, sobre todo en el centro de la ciudad, donde tanto monumentos históricos como edificios de valor ambiental están destinados a satisfacer prioritariamente las demandas de los visitantes. El barrio de Getsemaní, que conserva mayormente su población original, presenta deficiencias en lo que a estado de conservación y saneamiento se refiere, a la vez que algunos proyectos en tratamiento anuncian el paulatino impacto de la ciudad como destino turístico internacional también en este sector (Fig. 5).

Respecto a la alteración o desvirtuación de los valores y mensaje del patrimonio, es necesario partir de su consideración como un conjunto de bienes a los que se les asignan valores vinculados a la historia, el arte o la ciencia. En este sentido, el patrimonio resulta portador de significados que se intenta transmitir, a través de la conservación de la sustancia material, de una generación a otra. Una adecuada comprensión e interpretación de tales valores resulta por lo tanto esencial para entender el verdadero significado de los bienes patrimoniales, para garantizar su uso adecuado y para conservar su autenticidad, entendida ésta no sólo como la preservación de los componentes materiales sino también de los inmateriales, como funciones, vocaciones, tradiciones asociadas, etc. En este sentido, un conflicto que se observa con frecuencia es que, con la generalización del turismo de masas, el patrimonio se convierte en ocasiones en espectáculo y objeto de consumo, sin que se lleguen a transmitir y, por lo tanto comprender, adecuadamente sus valores. En esta situación de poner el patrimonio al servicio del visitante se incluye en ocasiones también al propio habitante de la ciudad. La vinculación entre visitante y residente se basa frecuentemente en aspectos comerciales; sobre todo en casos en que existe una asimetría entre ambos en lo que concierne a niveles de desarrollo económico, no es infrecuente que el residente se ponga al servicio de las expectativas del



Figura 4: Barrio histórico de Colonia del Sacramento, Uruguay (Fotografía: A.C.).



Figura 5: Impacto del turismo en el espacio público en Cartagena de Indias (Fotografía: A.C.).



Figura 6: Purmamarca, Argentina. Impacto del comercio en el espacio público (Fotografía: A.C.).

visitante, ya que de este modo puede aumentar sus ingresos (Fig. 6). Se pone en riesgo así un aspecto vinculado con la autenticidad de los sitios: puede que la sustancia material no haya tenido modificaciones, pero las funciones y modos de vida tradicionales se ven afectados y hasta pueden resultar una suerte de reconstrucción al servicio de los visitantes. Llevando la situación a un extremo, en ocasiones los barrios históricos son despojados de su verdadero sentido y se convierten en una suerte de parques temáticos o de una escenografía agradable y vendible para los visitantes. El exceso de dedicación a usos comerciales o gastronómicos convierte en ocasiones a los sitios patrimoniales en paseos de compras o áreas para el entretenimiento sin que los visitantes lleguen a tener una noción exacta del contenido y del real significado de de los sitios.

3. Conclusión

Resulta evidente que uno de los mayores desafíos de la gestión del patrimonio, particularmente al tratar con áreas urbanas o barrios históricos, es cómo garantizar el equilibrio entre el uso turístico y la conservación y adecuada transmisión e interpretación de sus valores y de su autenticidad. La noción de sostenibilidad, ya arraigada en los planes de ordenamiento territorial y urbano y, más particularmente, en la gestión patrimonial, se ha extendido asimismo desde la consideración de los componentes materiales a un campo más amplio, que incluye aspectos ambientales, sociales y culturales. Todo esto implica, sin duda, una serie de nuevos desafíos en el campo de la planificación. En lo que concierne específicamente a la gestión del patrimonio, se advierte una tendencia a superar el sentido tradicional de “área de conservación” por unidades de protección más complejas, para las cuales se ha adoptado, desde el año 2005, el término de “paisajes históricos urbanos”, concepto que implica fundamentalmente un enfoque metodológico que considera a las áreas o los barrios históricos conjuntamente con sus entornos naturales o construidos y que vincula a los componentes tanto materiales como inmateriales del organismo urbano.

Estas nuevas visiones acerca de la ciudad y su entorno fomentan además la activa participación de todos los actores sociales en la gestión y tienen su correlato en nuevas visiones acerca del papel que debe jugar el turismo en su calidad de actividad económica de primer orden el mundo actual. La planificación debe garantizar el manejo de su impacto, la distribución equitativa de los beneficios obtenidos, la mejora integral de la calidad de vida de la población residente y, para el visitante, el disfrute y la adecuada comprensión e interpretación de los valores y significados de los destinos turísticos.

Fuentes bibliográficas y documentales

- Ballart Hernández, Josep y Jordi Juan I Tresserras, 2001: *Gestión del patrimonio cultural*. Barcelona, Ariel.
- Carta Internacional para la conservación y la restauración de los monumentos y los sitios (Carta de Venecia), 1964. En <http://icomos.org>. Consultado en octubre de 2008.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), 1987: Carta Internacional para la conservación de ciudades y áreas urbanas históricas. En <http://icomos.org> Consultado en octubre de 2008.
- _____ 1994: *Documento de Nara sobre la autenticidad*. En <http://icomos.org.ar> Consultado en octubre de 2008.
- _____ 1999: *Carta del Turismo Cultural*. En <http://icomos.org> Consultado en octubre de 2008.
- López Morales, Gloria, 2003: *Patrimonio cultural y turismo*. Buenos Aires, Portal de Gestión cultural.
- Organización de Ciudades Patrimonio Mundial, 2005: Conclusiones del VIII Congreso de la OCPM, Cuzco. Inédito.
- Organización de los Estados Americanos (OEA), 1967: *Normas de Quito*. En <http://icomos.org> Consultado en octubre de 2008.
- Prats, Llorenç, 1997: *Antropología y patrimonio*. Barcelona, Ariel.
- UNESCO, Comité de Patrimonio Mundial, 2008: *Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial*. París, Centro del Patrimonio Mundial.
- Van Hoff, Herman (Coordinador), 2004: *El estado del Patrimonio Mundial en América y el Caribe. Informe Periódico 2004*. Versión resumida. Montevideo, Oficina UNESCO en Montevideo.

PATRIMONIO CULTURAL CONSTRUIDO: ¿VALORAR LO INVALUABLE?

Arq. Beatriz C. Amarilla

1. Introducción

La asociación entre producción, comercio y estética tiene antecedentes muy tempranos. En épocas prehistóricas, ya innovaciones tecnológicas significativas tuvieron lugar no tanto para mejorar la eficiencia de los cazadores y recolectores como para lograr objetivos estéticos. Hace unos 30 mil años, el hombre de Cromagnon ideó diversas técnicas para trabajar el marfil, que era utilizado para crear cuentas, aros y pequeñas figuras, rara vez para construir herramientas o armas. Se han hallado objetos elaborados con huesos y dientes de mamíferos, fósiles, corales, piedra caliza, etc., materia prima que no era escogida al azar; muchos materiales eran de origen geográficamente lejano, adquiridos mediante el comercio (PNUD, 1998: 59).

A pesar de estas tempranas referencias, la relación entre la economía y la estética de la naturaleza y de la cultura siempre ha resultado conflictiva, ya que la opinión generalizada es que parece imposible valorar lo invaluable. En este tema, los puntos de vista han variado históricamente según la cultura de cada pueblo. Como dice Michel Racine, refiriéndose al “turismo de jardines” en Gran Bretaña y Francia “...*el turismo del jardín se ha tornado un comercio, actividad considerada como la más noble en los países predominantemente protestantes, cuando ella permanece a menudo sospechada en Francia*” (Racine, 2001:69).

La incorporación de los aspectos económicos en este campo del conocimiento se ha expandido en los últimos veinte años, atendiendo, entre otros, a los siguientes motivos:

- El reconocimiento de la existencia de un “sector cultural” y de “industrias de la cultura”, entendiendo por tal trabajos y prácticas relacionados con la actividad intelectual y artística, concepto que se ha ampliado, integrando a la recreación, el deporte y el tiempo libre (Casey et al., 1996: 4). En países con un particular patrimonio natural y cultural, y con una especial sensibilidad o tradición en su conservación, estas actividades se pueden transformar en la principal fuente de ingresos de la nación. Ello no sólo sucede en países desarrollados: en Nepal parece cumplirse “*el sueño económico de los conservacionistas*” (Wells, 1994: 320): una red de áreas protegidas muy bien establecida genera, gracias al caudal de visitantes extranjeros, una parte sustancial de los ingresos de uno de los países más pobres del mundo.
- El desarrollo de métodos de valoración económica que parten de la base que estos bienes asocian valores tangibles e intangibles y que en sus estimaciones contemplan aspectos que el mercado habitualmente no considera (Amarilla, 2006: 86-90). La valoración económica del patrimonio natural y cultural que la aplicación de estos métodos permite, posibilita una medida común para comparar el patrimonio construido con otros bienes, lo que resulta útil en el momento de priorizar inversiones, especialmente en el sector público.

En el presente trabajo haremos un análisis de las relaciones entre economía y patrimonio cultural, poniendo especial énfasis en el patrimonio cultural construido. Desde este punto de vista, se presentarán las distintas dimensiones económicas de este tipo de patrimonio, estudiando su papel como “bien” y como “servicio”. Se hará una especial mención al caso de la ciudad histórica en los países en desarrollo, presentando los problemas que le son inherentes y las posibles estrategias a seguir para mejorar su conservación, al tiempo que se apunta al logro del dinamismo económico - social del área.

2. La economía de la cultura

Para situar el tema a analizar, podemos decir que en el pasado la economía estaba limitada a problemas eminentemente cuantitativos, es decir, fácilmente expresables en cifras. Sin embargo, con el correr de los años, este campo se ha extendido y ya no interesan sólo los datos cuantitativos, sino también los de tipo cualitativo; ambos tipos de información se van superponiendo y entrecruzando, siendo utilizados en conjunto a los efectos de interpretar los problemas que se presentan, diagnosticar y proponer soluciones. Así surgió un nuevo campo de investigación para los economistas, que se vincula con cuestiones particulares en muchos campos del conocimiento, como el estudio de la eficiencia en la salud, en el transporte, en el manejo de museos, en la administración de la justicia, etc.

En este contexto se sitúa entonces nuestro campo específico de estudio, la economía de la cultura. Esta rama relativamente reciente de la economía comienza a solidificarse y a producir bibliografía hace unos 35 años, hacia fines de la década del '60. Incluye una variedad de elementos y manifestaciones que hacen a la cultura, y es allí donde se ubica nuestro especial objeto de interés, que es el patrimonio cultural construido. Las primeras publicaciones en este campo datan de mediados de la década del '80, es decir hace unos 20 años, con los escritos de algunos teóricos importantes como el inglés Nathaniel Lichfield (2), o el francés Greffe (3), el primero de ellos actual integrante del Comité de Economía de la Conservación de ICOMOS.

El término "patrimonio cultural construido" se utiliza en un sentido general, incluyendo todas las estructuras construidas por los seres humanos, desde vestigios arqueológicos hasta edificios y ciudades con significado artístico e histórico (Towse, 2002: 3). En general el empleo de este término en español deriva de su antecedente inglés "*cultural built heritage*", expresión que puede resultar redundante en el sentido que toda construcción implica un proceso cultural.

En primer lugar, trataremos de caracterizar el objeto de estudio; este no es un camino fácil. Greffe sostiene que el patrimonio se relaciona con lo particular y específico, mientras que la economía se relaciona con lo homogéneo ("*le patrimoine fonctionne à la spécificité, l'économie à l'homogénéité*"). Esta aparente oposición suscita una serie de problemas. Los objetos que componen el patrimonio cultural construido pueden ser identificados con tres atributos: están contruidos, son heredados y son culturales. Estas afirmaciones, que en apariencia son sencillas y obvias, se prestan a numerosas interpretaciones. En general se trata de elementos contruidos, pero por ejemplo tenemos algunos ámbitos de origen natural como las grutas de Lascaux en Francia o la Cueva de las Manos en Santa Cruz en Argentina, en los que existe una impronta humana tan importante como para ser incluidos dentro de esta categoría. También tienen la cualidad de ser heredados, es decir, vienen del pasado; pero hay mucha discusión entre los especialistas sobre cuán reciente puede ser este pasado para alcanzar la categoría de patrimonio. En lo referente al término cultura, es sabido que existen muy diversas interpretaciones y abundante bibliografía al respecto, y sería materia de un análisis específico que rebasa los objetivos de este trabajo.

3. Dimensiones de la investigación económica en materia de patrimonio

Existen diferentes ramas de la economía que se relacionan directa o indirectamente con el patrimonio. Se lo considera parte de la economía de la cultura, lo que involucra los problemas económicos que surgen para definir y valorar los recursos culturales. También se vincula con la teoría de los derechos de propiedad (sector público y privado, o problemas que atañen a las diferentes generaciones), la economía de los instrumentos regulatorios (incentivos y otras medidas relacionadas con la políticas de conservación del patrimonio), el turismo cultural, etc.

Una característica del patrimonio es que este no ha sido producido intencionalmente como tal, como un bien o colección de bienes, sino que es un conjunto heterogéneo de elementos producidos para varios propósitos, y que ha llegado hasta nosotros con un significado más profundo que el que tuvo originalmente. Lo que es considerado hoy como patrimonio es una construcción social y cultural, creada y controlada por expertos. Esta construcción es cambiante a través del tiempo y contiene percepciones sociales acerca de lo que es culturalmente interesante y valioso, Según Pierre Bordieu, se trata de la creación de símbolos culturales por “*consagración*”. En el caso del patrimonio, las metas se consiguen a través de instrumentos regulatorios en las que, como se ha dicho, principalmente participan expertos (Towse, 2002: 4)

Una consecuencia inevitable es que el stock de patrimonio es siempre creciente, lo que sucede a través de ciertos mecanismos, como la designación de bienes a partir de cierta edad o tipo, la inclusión de nuevas categorías patrimoniales, etc. Entre otras consecuencias, esta situación lleva a realizar una elección económica, determinando el monto de las inversiones para agregar valor a través de la conservación o presentación de los bienes. En el caso del patrimonio construido, se agrega además el hecho de su particularidad geográfica, lo que impide una relocalización en relación, por ejemplo, con los precios relativos (como puede suceder con una colección de objetos). En muchos casos, tanto la falta de visitantes como la sobreabundancia de los mismos provocan problemas económicos a las autoridades que se ocupan del patrimonio.

Una vez definido entonces el objeto y campo de estudio, es posible hablar de las distintas dimensiones de la investigación económica en el dominio de la cultura y del patrimonio (Ost et al., 1998: 8):

- Cultural: la más general, y a ello se dedica lo que se conoce como Economía de la Cultura.
- De las actividades “sin fines de lucro”: se suele relacionar con el Estado, al que pertenecen muchos de los bienes patrimoniales construidos. Esto es materia de la Economía Pública, de las tareas de política, de financiamiento, de manejo, de administración, etc.
- Turística: el patrimonio es considerado como atractivo y se estudian sus impactos en las economías locales. No haré muchos comentarios al respecto, ya que a ello se ha referido con mucha profundidad el profesor Ceccarelli, integrante de este panel.
- “Ciudad o Centro histórico”: Esta dimensión se vincula con la Economía Urbana y, más ampliamente, con el tema del desarrollo sustentable.

4. El patrimonio construido como bien y como servicio

Desde el punto de vista económico, el patrimonio construido está sujeto a un doble enfoque, a dos visiones que se superponen. El mismo puede ser considerado como un bien, como un producto (*commodity* es el término que utilizan los especialistas en inglés) y al mismo tiempo, como soporte de servicios. En la Tabla 1 aparece la definición del patrimonio como bien (el monumento, el sitio o el bien de que se trate, con sus características físicas), y luego, desde el punto de vista de los servicios, el patrimonio en cuestión con el uso o función al que está o potencialmente puede ser afectado. A partir de esto podemos hacernos una serie de preguntas que van perfilando al patrimonio como sujeto y como objeto económico. Se plantean cuestiones como, por ejemplo, si la oferta antecede a la demanda; cuál es el tipo de demanda; las características de heterogeneidad y de imposibilidad de sustitución que tienen los objetos patrimoniales; el tipo de uso, el valor, el tipo de bien, si es colectivo o individual, si es público o privado, quiénes son los posibles oferentes, quiénes son los posibles consumidores, etcétera.

Tabla 1
El patrimonio como bien y como soporte de servicios.

ASPECTO CONSIDERADO	PATRIMONIO CONSTRUIDO	
	COMO BIEN	COMO SOPORTE DE SERVICIOS
Definición	El monumento o sitio en sí mismo, con sus características físicas	Uso o función del mismo
Oferta y demanda	Predomina la oferta (si desaparece, se anula la función)	Demanda simultánea o anterior a la oferta
Tipo de demanda	Estética, emocional, turística	De diferentes usos (residencia, iglesia, museo, filmación)
Heterogeneidad	Absoluta	Relativa
Posibilidades de sustitución	No existe	Existe
Tipo de uso	Contemplación	Apropiación
Valor	Simbólico	De cambio o de uso
Tipo de bien	Colectivo, a menudo público	Individual o colectivo, privado o público
Diferente	Propietario	Propietario o productor del servicio
Consumidor	Espectador, turista, visitante	Consumidor del servicio, en alguna de las funciones del patrimonio

5. Aplicaciones al patrimonio urbano

5.1. El patrimonio cultural como recurso económico

La preservación y salvaguarda del patrimonio histórico urbano no debe ser encarado sólo con el objetivo de preservar y revitalizar, de la manera más correcta y adecuada, para satisfacer requerimientos sociales, culturales y económicos. Por el contrario, estas acciones deben estar estrechamente vinculadas con un objetivo más amplio, que es el que concierne a la identidad urbana, mirada como un requisito para aumentar la calidad ambiental y humana de los asentamientos, tratando de liberarse de las formas degenerativas del tejido urbano, como la decadencia, inseguridad y falta de eficiencia. Esa degeneración produce entornos urbanos caóticos (falta de orden lógico y crecimiento orgánico), inseguros (problemas de decadencia social y ambiental) y desagradables (edificios faltos de calidad semántica). En este sentido, Notarangelo menciona a Pierluigi Cervellati, quien sostiene que la memoria de la ciudad histórica debe ser asimilada con la memoria de los seres humanos. Cuando los hombres pierden la memoria, enloquecen, y lo mismo sucede con las ciudades (Cervellati, 1991) (Notarangelo, 1998: 157).

Una ciudad histórica debe ser conservada en su carácter de patrimonio cultural y recurso económico. No nos detendremos en la primera cuestión, que fue considerada por primera vez, a nivel internacional, por la Carta de Atenas en 1931 “... los valores arquitectónicos deben ser preservados en todos los casos, ya se trate de edificios aislados o núcleos urbanos completos... deben ser conservados cuando sean la expresión de una cultura previa o alcancen un interés general...”.

Analizaremos cual es el beneficio material, más allá del espiritual, que la preservación ofrece al proceso del desarrollo y manejo urbano. Es interesante estudiar cual es la ventaja económica que la financiación pública o la inversión privada pueden obtener a partir de recobrar o calificar los centros históricos. En 1977, la Carta de Machu Picchu introduce la consideración del valor material que subyace en la conservación de los

centros históricos, uniendo el valor económico al cultural “... *la acción de preservar, restaurar y reciclar los ambientes históricos y los monumentos arquitectónicos, debe ser integrada en el proceso vital del desarrollo urbano, incluso porque es la única forma para financiar y administrar esta operación*”.

Las economías modernas avanzadas se caracterizan por su apertura hacia el exterior, y el mercado urbano internacional es quien realmente determina las relaciones económicas. Así, las ciudades tienden a incrementar su interdependencia con lo exterior, aumentando la movilidad de bienes, la eficiencia de los servicios y la inversión de capital. Esta evolución internacional produce necesariamente la transformación de las opciones tecnológicas, económicas y de comportamiento que gobiernan las áreas urbanas (Notarangelo, 1998: 160-161).

La presencia de distritos urbanos no productivos, o que no satisfacen la idea de una ciudad eficiente y confortable, conduce a la situación que viven muchos centros históricos que han quedado al margen de los procesos de desarrollo y transformación de la ciudad contemporánea, y cuyos habitantes se ven marginados y forzados a convivir con fenómenos de degradación ambiental y social.

Las estrategias para detener y modificar esta tendencia son varias. En primer lugar, la manera tradicional de proceder se inclina hacia acciones que apuntan a la mejora física del área (reparaciones, mantenimiento, puesta en valor de edificios, infraestructura y equipamiento). Sin embargo, esta actitud no tiene como objetivo directo el desarrollo económico de sus habitantes, aunque puede influir en él. Por otro lado, un plan de acción socio-económica puede tener valor para la población, pero no actúa sobre la estructura funcional y espacial, sobre la forma urbana y su decadencia. Por lo tanto, la mejor manera de recuperar estas áreas se basa en una estrategia integrada de intervenciones, capaz de resolver las demandas del desarrollo socio-económico y la conservación de los valores patrimoniales, sin descuidar la identidad espacial de los lugares (Amarilla, 2002: 91).

5.2. La ciudad histórica sustentable en países en desarrollo

Cuando las actividades residenciales y económicas abandonan los centros históricos, el beneficio surgido del mercado inmobiliario decae. Como la demanda de espacio se reduce, los flujos de dinero también lo hacen, y las ventas declinan y se espacian en el tiempo. Además, en muchos casos, las ordenanzas de preservación combinadas con el deterioro de los edificios, aumentan los precios de la construcción, hacen que la rehabilitación sea poco competitiva comparada con la de otras áreas. Estas tendencias reducen o eliminan los incentivos para que el sector privado haga nuevas inversiones en expandir o mantener el stock de edificios en los centros históricos. Los beneficios resultan inferiores a los medios para esa ciudad, por lo que los inversores buscan oportunidades fuera del área, realimentando el proceso de decadencia.

La declinación de actividades reduce también la recaudación de impuestos. Esta tendencia, junto al crecimiento explosivo de las ciudades, también atrae a la inversión pública hacia zonas en desarrollo, acelerando la espiral de decadencia de los centros históricos. A medida que el tiempo transcurre, los indicadores económicos continúan cayendo cada vez más (Rojas, 1999: 30).

En los países en desarrollo, el deterioro y pérdida de los recursos culturales (monumentos, grupos de edificios, sitios de valor histórico, estético, etnológico o antropológico) se debe en gran medida al descontrolado crecimiento urbano, al desarrollo no planificado de la infraestructura urbana, la inadecuada provisión de agua, desagües cloacales y drenaje de agua de

lluvia, así como la falta de mantenimiento tanto de edificios como de infraestructura.

En algunas ciudades del Mediterráneo (por ejemplo, Túnez, Estambul y El Cairo), muchos edificios residenciales, comerciales e industriales de los siglos XVIII y XIX han sido destruidos o se encuentran en peligro con motivo del desarrollo urbano. Debido al alto valor de la tierra, muchas viviendas de interés histórico se han demolido para dar lugar a emprendimientos residenciales o comerciales. Más allá del daño cultural, estos hechos repercuten en la baja de ingresos relacionada con el turismo y en la pérdida de oportunidades de trabajo (Berstein, 1994: 23).

Es habitual que una porción importante de la población de bajos recursos viva en viejos edificios en áreas históricas centrales, donde en tiempos pasados habitaban estratos socioeconómicos relativamente altos. Con el desplazamiento de estos habitantes hacia los suburbios, estas grandes casas se subdividieron con el objetivo de ser utilizadas por varias familias. Sin embargo, estos inmuebles, en su mayoría, no están conectados a la infraestructura sanitaria ni se benefician con un adecuado sistema de recolección de residuos, por lo que el deterioro y la ruina se propagan con rapidez.

En ciudades de América Latina suelen conservarse algunas funciones en áreas centrales (gobierno, bancos, zonas comerciales). Sin embargo, la construcción de nuevas áreas administrativas, universitarias, centros comerciales, barrios residenciales, etc., no hacen más que acentuar la marginalidad económica de los centros históricos y su decadencia física.

Uno de los mayores signos de la influencia de la infraestructura sanitaria sobre las propiedades con valor cultural, es la generalización de los problemas de humedad en los edificios históricos. Hoy, uno de los problemas mayores es cómo drenar el agua en las ciudades. Un caso crítico que puede dar testimonio del problema, es el de los altos edificios de adobe de Yemen. La humedad del suelo alrededor de los edificios ha provocado problemas estructurales y fisuras de difícil solución. En El Cairo, muchas iglesias y mezquitas se encuentran por debajo del nivel actual de las calles, por lo que el agua retorna y se estaciona en las bases de los edificios (Berstein, 1994: 24). En muchas ciudades, la contaminación del aire por usos industriales o por vehículos es otra amenaza generalizada.

5.3. Fases de la preservación

En los países en desarrollo, las actividades destinadas a la preservación suelen pasar por tres fases. La primera está caracterizada por la presión que ejercen algunas *élites* culturales para que se establezca algún control o legislación al respecto. Ello trae como consecuencia, en general, intervenciones aisladas en monumentos específicos, en general financiadas por filántropos privados. Muchos de estos edificios se destinan a usos públicos, lo que suele llevar a una conservación no sustentable: se realizan inversiones una y otra vez, debido a la falta de un mantenimiento sistemático y al uso inapropiado (Amarilla, 2008:7).

En América Latina, algunos países han alcanzado, al menos en forma parcial, la segunda fase, en la que los gobiernos asumen responsabilidades en la conservación. Esta participación del Estado, en principio saludable, trae aparejados otros problemas: la falta de continuidad en los esfuerzos de conservación debido a restricciones presupuestarias y la evolución poco predecible de los recursos públicos. El Banco de Desarrollo Interamericano, que otorga créditos para conservación, especialmente a municipios, ha advertido que el proceso de conservación, como corrientemente se lo organiza y financia, no es sustentable a largo plazo y representa una pesada carga en los presupuestos del sector público que, además, deben priorizar en estos países, los problemas relativos a la pobreza (Rojas, 2001: 392-393).

La tendencia debería ser el avance hacia una tercera fase, en la que la preservación del

patrimonio histórico se convierta en responsabilidad de la comunidad como un todo, incluyendo al sector privado. La sustentabilidad a largo plazo se logra cuando los edificios y espacios públicos se usan adecuadamente, y cuando todos los actores sociales involucrados colaboran con este objetivo.

La asociación entre sector público y privado permite al sector público proveer condiciones favorables al sector privado en dos niveles (Rojas, 2001: 397):

- Estabilidad en el marco regulatorio. Los inversores siempre temen los riesgos de actuar en un área con un futuro desconocido.
- El Estado debe ser pionero en actividades de este tipo. Demostrar la viabilidad de las inversiones en nuevos mercados es un medio capaz de romper una barrera muy importante para los inversores privados.

Algunas ideas referidas a la efectiva protección de los recursos culturales en países en desarrollo son las siguientes:

- Tenencia de inmuebles: poner en claro la propiedad del inmueble y llevar un catastro actualizado constituye una forma de promover la conservación del patrimonio. Legalizar la tenencia de la tierra a menudo permite a los propietarios de bienes con valor histórico obtener créditos para mejora de viviendas, lo que ayuda a la conservación de inmuebles de este tipo. Sin embargo, estas estrategias deben contar con la conformidad de los propietarios, que muchas veces no desean regularizar el registro de sus propiedades para evitar el pago de impuestos.
- Establecer controles flexibles referidos a los usos alternativos de estos edificios, para permitir un uso adaptable y asegurar la conservación. Las autoridades locales pueden incentivar la conservación y restauración de edificios y distritos históricos, permitiendo al sector privado adaptar viejos edificios para nuevos usos. Esto debe ir acompañado con políticas que tiendan a la expansión de la base económica, atrayendo inversiones y creando puestos de trabajo.
- Registro y protección de los recursos culturales prioritarios: es necesario identificar y registrar edificios históricos que necesiten una especial protección y así determinar cómo esto puede ser llevado a cabo en un contexto de continuo crecimiento o desarrollo urbano. A veces no es posible ni deseable conservar todos los edificios. Muchos propietarios pueden resistir ordenanzas de conservación sobre una propiedad privada, a menos que se los indemnice por los beneficios que hubieran podido obtener a partir de que ese terreno hubiera sido liberado para nuevos usos (edificios de departamentos en altura, por ejemplo). Si el listado de edificios a conservar es excesivo, la carga para el Estado puede ser imposible de afrontar, y llevar con el tiempo a un proceso más profundo de deterioro en el área (Berstein, 1994: 39-40).

6. Comentarios finales

Luego de estas reflexiones sobre el papel de la economía y de la valoración económica en materia de patrimonio cultural construido, parece útil interrogarse sobre la conveniencia de valorar económicamente a los bienes culturales.

El patrimonio, desde el punto de vista económico, tiene características que lo relacionan con los bienes públicos y las externalidades, y ello trae como consecuencia que el financiamiento y la gestión descansen en gran medida en el Estado. Sin embargo, el valor del patrimonio es difícil de medir, lo que hace que también las políticas sobre patrimonio sean difíciles de evaluar. Pero cualquiera sea el valor del patrimonio, éste no

es infinito, y habrá límites para el desembolso de recursos para preservar el patrimonio y proveer servicios asociados (Towse, 2002:4).

Como se expresó al inicio de este trabajo, en Occidente, y especialmente en los países latinos, siempre ha habido una cierta desconfianza o una especie de rechazo a relacionar la cultura y la economía, partiendo del supuesto que la cultura es algo invaluable e incommensurable en términos económicos. Sin embargo, en la práctica, la valoración económica suministra a los decisores políticos una medida común de comparación entre los bienes del patrimonio y otros tipos de bienes estándar, y esto resulta imprescindible para priorizar inversiones en el sector público. Caso contrario, ante otras urgencias y ante lo restringidos que son los presupuestos públicos, la conservación del patrimonio es un tema que siempre tiende a ser relegada, con el consecuente deterioro o desaparición de bienes culturales de gran valor.

En lo que se refiere al uso específico de métodos de valoración económica del patrimonio (tema citado en la Introducción pero no desarrollado aquí), existen entre los especialistas partidarios de diferentes tipos y familias de métodos, con posiciones a veces irreconciliables. En este sentido, acuerdo con investigadores del tema (J. Raftery, J. Martin), quienes sostienen que es necesario romper los paradigmas metodológicos, conciliar métodos cuantitativos y cualitativos, y tratar de sacar de ellos el mejor partido posible para solucionar los problemas que se nos presentan (Raftery *et al.*, 1997) (Martin, 1990). Debe notarse que en este campo, todo método resulta parcial y discutible. Sin embargo, el uso de estas herramientas permite que se minimicen los elementos subjetivos que a veces son predominantes en los proceso de decisión, se contribuya a aumentar la transparencia en la asignación de prioridades, y sobre todo se ahorre tiempo, así como recursos humanos y económicos.

Fuentes bibliográficas

- Amarilla, B., 2002: *Desarrollo sustentable y ciudad histórica*. Anales LINTA 2001, La Plata, LINTA–CIC, 87-95.
- _____, 2006: *Patrimonio y desarrollo económico*. Actas del III Encuentro Internacional sobre Diversidad Cultural, Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad, 83-95.
- _____, 2008: *Acerca del desarrollo sustentable y la ciudad histórica*. Actas del Seminario Internacional "Patrimonio y sustentabilidad: problemas y potencialidades del Latinoamérica". Colonia del Sacramento, 8 al 12 de agosto de 2008 (a editar en formato CD).
- Berstein, J., 1994: *Land use considerations in urban environmental management*. Urban Management Programme, Washington DC, The World Bank.
- Carta de Machu Picchu, 1977. Revista Summa 124, Buenos Aires, Ediciones Summa, 60-62.
- Casey, B. et al, 1996: *Culture as commodity. The economics of art and built heritage in the UK*. London Policy Studies Institute,.
- Cervellati, P., 1991: *La questione centro storico*. La città bella, Bologna, Il Mulino, 39-45.
- Greffe, X., 1990: *La valeur économique du patrimoine*. Paris, Anthropos - Economica.
- Lichfield, N., 1988: *Economics in urban conservation*. UK, Cambridge University Press.
- Martin, J., 1990: *Breaking up the mono-method monopolies in organizational analysis*. Hassard, J. y Pym, P. (ed.), The theory and philosophy in organization, London, Routledge, 30-43.
- Notarangelo, A., 1998: *Recovery of historical centres*. Proceedings XXV IAHS World Housing Congress, Lisboa, Portugal, 156-162.
- Ost, C. y N. Van Droogenbroeck, 1998: *Report on Economics of Conservation. An Appraisal of theories, principles and methods*. ICOMOS International Economics Committee, ICHEC Brussels Business School.
- PNUD, 1998: *Informe sobre desarrollo humano*. Ediciones Mundi-Prensa, Madrid.
- Racine, M., 2001: *El turismo de jardines en Europa y particularmente en Francia*. Patrimonio paisajista: turismo y recreación, La Plata, LINTA/CIC, 65-76.
- Raftery, J., D. McGeorge y M. Walters, 1997: *Breaking up methodological monopolies: a multi-paradigm approach to construction management research*. Construction management and economics, Vol. 15, no. 3, London, E y FN Spon, 291-297.
- Rojas, E., 1999: *Old cities, new assets*. Inter American Development Bank, Washington DC, John Hopkins University Press.
- _____, 2001: *Revitalization of historic cities with private sector involvement: lessons from Latin America*. Historic cities and sacred sites, Washington DC, The World Bank, 391-400.
- Towse, Ruth, 2002: *The cultural economy of heritage*. The economics of heritage. A study in the political economy of culture in Sicily, UK, Edward Elgar, 3-19.
- Wells, M., 1994: *Parks tourism in Nepal: reconciling the social and economic opportunities with the ecological threats*. Protected area economics and policy, Washington DC, World Bank and World Conservation Union, 319-331.

Segunda Parte

Aproximación metodológica

DEL PLAN ESTRATÉGICO AL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL: PATRIMONIO Y TURISMO EN LA AGENDA TÉCNICO-PÓLITICA DEL MUNICIPIO

Mag. C&T Arq. Arnoldo O. Delgado

Tal como hemos señalado en la presentación, la presente investigación procuró contribuir a una mejor gestión del patrimonio de Chascomús en el marco del Plan de Desarrollo Territorial, iniciativa que a su vez derivó del Plan de Desarrollo Local (PECH) formulado tras la asunción de la Intendente Municipal T. S. Liliana Denot en su primera administración, a fines de 2003.

La iniciativa, que respondía al compromiso expreso “de gestionar desde la participación comunitaria y el involucramiento de la población”, fue acompañada por un amplio conjunto de instituciones intermedias y tuvo por objetivo central definir consensuadamente las principales líneas de actuación que permitieran avanzar hacia el desarrollo desde una visión más equitativa y sostenible, a la vez que enfrentar los profundos y rápidos cambios que afectaban el escenario nacional e internacional. Resultante del proceso, en abril de 2005 se difundió el Documento de Diagnóstico elaborado a partir de estudios preliminares, entrevistas y talleres: además de la información básica descriptiva del Partido, incluía las visiones cualitativas y perspectivas expresadas por un variado abanico de organizaciones y actores locales y, finalmente, el análisis de las principales cuestiones estructurales que caracterizaban la situación y debían ser resueltas.

A ello siguió la formulación de los Ejes, Programas y Proyectos Estratégicos “para alcanzar y cumplir el objetivo de desencadenar un proceso sostenible de Desarrollo Local”, los cuales se dieron a conocer en abril de 2007 en el “Documento Final de Propuestas del Plan”. Con miras a “definir la dirección y manera particular con la que se asignarán y concentrarán los esfuerzos y recursos disponibles”, establecía seis estrategias fundamentales: cuatro de ellas apuntan a “definir el carácter de la transformación del territorio del Partido en su conjunto, cualquiera sea el escenario futuro de las decisiones políticas que se adopten”; las dos restantes, refieren a las problemáticas particulares del desarrollo urbano y ambiental de las localidades de Chascomús y Lezama, atendiendo a sus características específicas (Bloque 1).

Por último, la Municipalidad local avanzó en la definición del Plan de Desarrollo Territorial (PDT) que vino a subsumir buena parte de las formulaciones precedentes, con las siguientes finalidades: (1) Establecer el marco de referencia pública y alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal; (2) Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

En ambas instancias de planificación (PECH y PDT), y según la lógica y nivel de detalle que corresponden a cada etapa del proceso, “patrimonio” y “turismo” aparecen como tópicos de atención preferente, por lo que parece apropiado introducir al lector en el tratamiento que les fuera conferido y las estrategias formuladas para mejorar la situación entonces diagnosticada y reforzar así su papel como recursos para el desarrollo. Ello permitirá una mejor contextualización de los contenidos conceptuales/instrumentales de esta publicación, ya que expresan en cierto modo la demanda subyacente a la que se procuró responder y definió los objetivos particulares de sus diversos componentes.

Bloque 1

Las Ejes del Plan Estratégico de Chascomús

1. **Estrategia socio-productiva:** Diversificación de la base socio productiva local a través de la promoción y desarrollo de Pymes y Micropymes.
2. **Estrategia turística:** Fortalecimiento del sector turístico y promoción del desarrollo de encadenamientos productivos con el resto de los sectores de la economía local.
3. **Estrategia medioambiental:** Mejoramiento y conservación de las áreas rurales y de los cuerpos de agua y sus riberas, resguardando la calidad y diversidad de sus condiciones como patrimonio presente y futuro del partido.
4. **Estrategia de desarrollo humano:** Fortalecimiento de políticas de desarrollo humano tendientes a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y la integración de la comunidad, fortaleciendo la identidad local y las capacidades de las organizaciones sociales.
5. **Estrategia de desarrollo urbano-ambiental de Chascomús:** Integración socioterritorial de la ciudad, completamiento y densificación controlada de su planta urbana, preservación de las condiciones urbano ambientales del área central y de los sectores ribereños de la laguna, y mejoramiento de la situación de los barrios periurbanos.
6. **Estrategia de desarrollo urbano-ambiental de Lezama:** Promoción del desarrollo local a través del ordenamiento del crecimiento urbano y el completamiento de la infraestructura y de los servicios.

Fuente: Documento Final de Propuestas del Plan

1. Tratamiento conferido a la temática del Patrimonio

1.1. Plan Estratégico Chascomús

Etapa diagnóstica

En este primer documento del proceso planificador, el patrimonio de Chascomús –entendido en sentido amplio, en sus dimensiones natural y cultural tangible e intangible, urbano y rural- aparece entre los descriptores que integran la “Información básica del Partido”, ya estrechamente ligado a la actividad turística pues se nos dice que su “reconocimiento se ha reflejado en parte en una larga tradición provincial en el ámbito de la recreación y el turismo”. Del patrimonio natural se enfatiza su biodiversidad y características paisajísticas, con mención a los ríos Samborombón y Salado, la pequeña área costera sobre el Río de la Plata y el sistema de lagunas encadenadas; del patrimonio cultural construido, y basándose en trabajos realizados, se introduce un listado de edificios “singulares” que juegan un papel fundamental en la estructura física de la ciudad y se avanza en la identificación y delimitación de potenciales áreas de conservación, surgidas de la aplicación de criterios de valoración relacionados con la significación histórica y ambiental.

Del todo central a nuestros fines, sin embargo, es la conciencia municipal sobre la necesidad de su conservación y, más aun, la de incluirla como variable central del proceso de planificación: “En el tema del patrimonio, la conservación es el objetivo de más alto nivel al que debe tenderse, ya que más allá de su importancia básica relativa a la identidad y a la cultura, se trata de un valioso recurso capaz de promover actividades asociadas y proveer crecimiento y dinamismo a las economías regionales. En este aspecto, el respeto al concepto de desarrollo sustentable es fundamental para un uso racional de los bienes, de manera que puedan ser gozados tanto por la generación presente como por las venideras. Tanto el patrimonio natural como el cultural tangible está constituido por bienes frágiles, permanentemente amenazados no sólo por fenómenos naturales sino principalmente por la actividad antrópica: acciones perjudiciales por desconocimiento o negligencia, contaminación de la atmósfera, aguas y suelo, contaminación sonora y visual, actividades económicas, sobreexplotación, especulación inmobiliaria, presupuestos restringidos, falta de mantenimiento, falta de prioridad en las planificaciones ante otras urgencias, etc. Incluso se da la

paradoja que fenómenos que en primera instancia son positivos (crecimiento económico, aumento de la actividad turística) pueden redundar, sin una adecuada planificación, en el deterioro o desaparición del patrimonio. El patrimonio intangible no escapa a los riesgos: a veces la actividad turística no planificada y masiva es capaz de perturbar sus manifestaciones, con pérdida de la calidad y autenticidad, e intromisiones no deseadas en la tradición y costumbres locales. Las razones expuestas demuestran que el patrimonio de una localidad o territorio debe ser incluido prioritariamente en el proceso de planificación. La participación de la comunidad desde la etapa de pre-diagnóstico resulta fundamental para unificar criterios ya que en este tema, como en muchos, existen intereses contrapuestos que resulta necesario conciliar”.

En cuanto a lo debatido en los talleres con participación de la comunidad, el Diagnóstico introduce una serie de cuestiones referidas al patrimonio que los vecinos percibían problemáticas (la escasa conciencia existente sobre sus valores, la falta de incentivos y controles para la preservación, las modificaciones recurrentes de los frentes con valor histórico, etc.), además de ciertas dificultades en cuanto a la interrelación Cultura-Identidad-Desarrollo Local: “La identidad y el patrimonio histórico local son considerados como valores y elementos diferenciadores de Chascomús. Aún así, esta identidad se percibe como debilitada por diferentes procesos, y no es aprovechada como elemento dinamizador de cambios necesarios. La disyuntiva entre vida cultural local, oferta cultural y otras cuestiones tales como concentración de ofertas y descuido de algunos grupos sociales, son vinculados a la falta de una política clara en el tema”.

Finalmente, al realizar la caracterización de la situación estructural del Partido y su ciudad cabecera, se resumen los considerados “temas críticos”¹ que darán lugar, en la etapa siguiente, a la formulación de los ejes estratégicos que concentrarán los esfuerzos pro-desarrollo. Uno de ellos refiere a la dicotomía centro-periferia de la ciudad, cuya traza responde a la estructura típica de los centros pampeanos: mientras el área central presenta fuerte identidad y alta calidad urbana, la periferia exhibe un alto nivel de deterioro. En ese contexto se puntualizan dos cuestiones a resolver desde la óptica que nos interesa:

- En cuanto a las tareas de inventario de patrimonio ya realizadas: (i) falta de un registro completo que permita visualizar, aunque sea en forma general, el conjunto del patrimonio natural, cultural, tangible e intangible, ya que los estudios realizados hasta la fecha se concentran sobre todo en el patrimonio monumental y el constituido por sus espacios verdes principales; (ii) se carece, por lo general, de un relevamiento interior de los edificios; (iii) falta de un relevamiento sistemático del valioso patrimonio doméstico existente en ciertas áreas, que en algunos casos exhibe modificaciones importantes y/o bajo estado de conservación, hallándose muchos exponentes casi en ruinas; (iii) carencia de estudios en profundidad sobre el patrimonio construido rural.
- Carencia de una adecuada normativa tendiente a la protección del patrimonio que regule las acciones al respecto sobre el territorio urbano y rural, con un organismo de aplicación que contemple la participación comunitaria.

Etapa propositiva: Estrategias, programas y proyectos

Al avanzar la formulación del PECH, las referencias a la cuestión patrimonial están contenidas en la denominada “Estrategia de desarrollo urbano-ambiental de Chascomús”, uno de cuyos objetivos específicos es, precisamente, “preservar y poner en valor los ámbitos urbanos, los sitios históricos, los sectores costeros y los edificios que forman parte del patrimonio arquitectónico y de la identidad de la ciudad”.

1. “Aquellos que por su carácter, dimensión o localización tienen efectos estructurantes y, por lo tanto, inciden significativamente en el actual desarrollo de ambos” (el Partido y la ciudad).

Las propuestas concretas al respecto se hallan contenidas en un Programa *ad hoc*, Mejoramiento de la Calidad del Área Central, justificado en los siguientes términos:

- “El patrimonio arquitectónico de la ciudad de Chascomús y el trazado del casco histórico son elementos distintivos de la ciudad, que otorgan a la misma la identidad de ciudad pampeana a la que pertenece. La falta de políticas de revalorización del centro histórico ha llevado al desmejoramiento del espacio público y de las calles adoquinadas, constituyendo éstas características singulares del trazado. Además, la dinámica evidenciada por el mercado inmobiliario y la presión ejercida por la construcción y refacción de viviendas cerca del área central ponen en riesgo el patrimonio aún existente. Respecto de las calles comerciales del centro de la ciudad, operan algunos componentes que disminuyen su calidad urbana: baja calidad y cantidad del equipamiento urbano, contaminación visual por carteles de publicidad y afiches, contaminación del espacio aéreo por tendido de cables e implantación indiscriminada de postes, entre otros. Diferentes intervenciones parciales a lo largo del tiempo sobre el equipamiento urbano, han generado una convivencia in-armónica de elementos con concepciones y diseños completamente diferentes, provocando que el centro comercial tienda a perder su personalidad “local”, apoyado todo esto en una normativa difusa y que tiene dificultades para hacerse cumplir”.

En función de la caracterización anterior, el Programa tiene por objetivo general “preservar y mejorar la calidad del casco histórico y el área central de la ciudad y mejorar las calles comerciales”, y más específicamente: (i) preservar el patrimonio arquitectónico en el caso histórico; (ii) mejorar el espacio público en el área central de la ciudad; (iii) mejorar el área comercial, otorgándole características distintivas. Entre las acciones previstas se encuentran: la declaración de una zona de protección para las edificaciones y el trazado del casco histórico, una fuerte mejora en el espacio público, la reparación del adoquinado existente, la capacitación de personal municipal para el mantenimiento y reparación del adoquinado y para controlar la preservación de las edificaciones en el casco histórico, la intervención sobre el espacio público en el área comercial, con un mayor control sobre el mismo.

Ya con mayor nivel de detalle, se desagregan los siguientes proyectos: (1) mejora y equipamiento del espacio público en el casco histórico (señalización, iluminación, soterramiento del cableado, eliminación de los elementos que generan contaminación visual como toldos, marquesinas, cartelera, maceteros, y otros obstáculos para personas con discapacidades); (2) revitalización del centro a través de la preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural y de la localización de nuevos usos activos; (3) fomento de la refuncionalización de edificios patrimoniales; (4) proyectos urbanos de completamiento de trama en zonas céntricas.

1.2. Plan de Desarrollo Territorial

Como se ha mencionado, la formulación del PDT abarca en muchas de las consideraciones y propuestas ya contenidas en el Plan Estratégico; similarmente, desagrega sus propuestas en tres niveles: el más abarcativo refiere al Partido de Chascomús como un todo; los más particularizados, a las ciudades de Chascomús y Manuel J. Cobo (Lezama), fijándose en cada caso estrategias, objetivos y directrices de acción específicas. La cuestión patrimonial atraviesa las tres instancias, instalada como uno de los objetivos fundamentales del Plan: “preservar y poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico y artístico municipal, tanto de los ámbitos urbanos como de los rurales”.

Si focalizamos la atención en lo dicho a propósito de la ciudad cabecera, los objetivos del PDT son los siguientes: (i) preservar y mejorar la calidad urbana del área central; (ii) promover

un proceso de integración socio-urbana de la periferia de la ciudad; (iv) mejorar y preservar la cantidad y variedad del arbolado público; (iv) mejorar la accesibilidad y facilitar el desplazamiento a nivel urbano; (v) preservar y poner en valor los ámbitos urbanos, los sitios históricos, los sectores costeros y los edificios que forman parte del patrimonio arquitectónico y de la identidad de la ciudad.

Las acciones referidas puntualmente al patrimonio se concentran en la directriz orientada al Mejoramiento del Área Central, retomando los proyectos enunciados en la etapa propositiva del PECH: (i) mejora y equipamiento del espacio público en el caso histórico (señalización, iluminación, soterramiento del cableado, etc.); (ii) revitalización del centro a través de la preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural y de la localización de nuevos usos activos; (iii) fomento de la refuncionalización de edificios patrimoniales; (iv) proyectos urbanos completamente de trama en áreas céntricas.

2. Tratamiento conferido a la cuestión del Turismo

2.1. Plan Estratégico Chascomús

Etapa diagnóstica

En la fase descriptiva, el Turismo aparece ligado a la caracterización del Sector Económico-Productivo: se destaca especialmente que, a diferencia del progresivo deterioro que había ido sufriendo el sector industrial en la década de los '90 y la escasa consolidación del sector terciario, la actividad mostró una fuerte consolidación por concurrencia de factores diversos, entre ellos: (i) el cambio en las demandas recreativas de la población, más vinculadas con el disfrute de la naturaleza; (ii) el mejoramiento sustantivo de la conectividad vial con el Gran Buenos Aires (GBA) y el Gran La Plata (GLP); (iii) el aumento de la capacidad receptiva por desarrollo de nuevos emprendimientos de hotelería, camping y turismo rural, acompañado por el de los servicios complementarios (restaurantes, gastronomía, actividades de esparcimiento, etc.). Se menciona además, positivamente, la vigencia de un plan de fomento a la inversión que otorga beneficios de carácter impositivo a todos aquellos nuevos emprendimientos turísticos que favorezcan el desarrollo de la actividad en el Partido (Ordenanza 2455/93) y la disponibilidad de recursos humanos con formación universitaria en turismo y en servicios complementarios (por ser la ciudad, sede del dictado de la Licenciatura en Turismo de la Universidad Nacional La Plata). Los servicios profesionales disponibles en el mercado de Chascomús alcanzan a todas las ramas de actividad, con buenos niveles de prestación, reforzados en la cercanía a La Plata y Buenos Aires².

En cuanto a la percepción comunitaria sobre los principales problemas que afronta la actividad, se destacan: (i) percepción de un desaprovechamiento del potencial del turismo; (ii) falta de una política integral para el sector; (iii) insuficiencia del marco legal vigente; (iv) ausencia de una imagen de marca turística consolidada; (v) preocupación por el inadecuado uso del espacio turístico; (vi) carencia de infraestructura turística en muchos rubros; (vii) dificultad de acceso para los discapacitados; (viii) falta de conciencia ciudadana sobre los beneficios del turismo como actividad económica que podría tener un muy alto impacto para el desarrollo económico en la ciudad.

2. Una caracterización más completa de la actividad se desarrolla más adelante en el artículo "Chascomús como plaza turística", de S. Cravero.

Finalmente, se plantean los siguientes “temas críticos”:

- Escasa disponibilidad de plazas vacantes de hotelería durante el año y casi nula durante la temporada alta, pese al importante incremento operado en los últimos años.
- Falta de información sobre el impacto socio económico de las actividades.
- Poco impacto sobre la base socio productiva local, debido a que el nivel de consumo turístico no logra movilizar encadenamientos con el resto de la economía.
- Falta de consumo en la ciudad por parte del turista rural.
- Predominio del turismo “de fin de semana”, con capacidad ociosa intrasemanal.
- Falencias de la infraestructura de apoyo (accesos de la ciudad, Terminal de Ómnibus y Estación de Trenes, precaria calidad de los servicios brindados, etcétera).
- Desaprovechamiento de las actividades artísticas y culturales locales como atractivo complementario de la oferta turística tradicional desde siempre vinculada con la calidad medioambiental y los atractivos naturales del Partido.

Etapa propositiva: Estrategias, programas y proyectos.

Las “cuestiones-problema” detectadas en la etapa precedente llevaron a la formulación de una Estrategia *ad hoc* orientada al “fortalecimiento del sector turístico, y promoción del desarrollo de encadenamientos productivos con el resto de los sectores de la economía local”, cuyo objetivo general es “contribuir a la consolidación del sector turístico como sector impulsor del desarrollo económico local”. Para lograr su propósito, la Estrategia contempló la articulación de los siguientes Programas:

Programa “Mejoramiento continuo de la calidad de los servicios turísticos”:

- Formación y apoyo a emprendedores vinculados con el sector.
- Diseño de un Programa de calidad de servicios turísticos, con certificación de todos los servicios que se prestan alrededor de la actividad turística (alojamientos, transportes, gastronomía, agencias de viajes, etc.).
- Inserción de los productos turísticos locales en la oferta nacional e internacional.
- Articulación de la afluencia turística con cadenas productivas locales, fundamentalmente de producción de artesanías.
- Permanente y sistemática exploración de nuevos nichos de mercado.
- Sensibilización de la población a los beneficios de una mejor recepción al turista.
- Creación de un servicio permanente de guías de turismo.
- Capacitación a prestadores en servicios específicos de calidad para mejorar la atención del turista (idiomas, atención al público, y otros aspectos vinculados).

Programa “Ruptura de estacionalidad turística a través de la diversificación de la oferta”:

- Impulso, fortalecimiento y articulación de las diversas formas de turismo existentes o potenciales en el territorio local: (i) Turismo de Eventos (Chascomús como centro de realización de congresos, seminarios, eventos empresarios, etcétera); (ii) Turismo Cultural (fortalecimiento del circuito histórico urbano); (iii) Turismo Rural (circuitos de turismo gastronómico y productivo basado en las producciones locales de carácter artesanal); (iv) Turismo de los Recursos Naturales (Parque Temático Ecológico Educativo, establecimiento de reservas forestales y faunísticas, aplicación racional del sistema lacustre a la promoción de la pesca deportiva, regularización de la pesca comercial); (v) Turismo Recreativo (desarrollo de servicios recreativos complementarios de la oferta turística existente: arte, entretenimientos, espectáculos, etcétera).

Programa “Adecuación de infraestructura e imagen del distrito a los objetivos del turismo”.

- Mejoras en los accesos viales a Chascomús.

- Recuperación de los parques y paseos Costaneros.
- Recuperación del Castillo de la Amistad, y de su historia.
- Recuperación y preservación del casco urbano Histórico.
- Completamiento de la pavimentación del Camino de Circunvalación.
- Conectividad física entre los circuitos rurales, y de éstos con los urbanos.
- Recuperación de murallas y defensas Costaneras.
- Sistema de Señalética.

2.2. Plan de Desarrollo Territorial

En el marco de los objetivos específicos para la ciudad de Chascomús ya presentados al tratar la cuestión patrimonial, el PDT contiene entre sus varias directrices muchas acciones directa o indirectamente destinadas a resolver problemas que afectan la actividad turística. Citaremos a continuación algunas de ellas para dar al lector una visión de conjunto sobre la multidimensionalidad del abordaje propuesto:

- Directriz 1. Completamiento de la infraestructura y ampliación de la cobertura de servicios municipales: Incluye, entre otras acciones con impacto sobre la calidad del sitio, la reestructuración y jerarquización del sistema vial de la ciudad.
- Directriz 2. Mejoramiento de la franja costera de la Laguna: Mejora y equipamiento del sistema de parques costeros; construcción de paseos, sendas peatonales y miradores en la ribera; mejoramiento de la infraestructura existente y construcción de nuevo equipamiento para la prestación de servicios al turista: baños públicos, balnearios, servicios comerciales, infraestructura para espectáculos, etc.; refuncionalización de predios costeros estratégicos, etc.
- Directriz 3. Refuncionalización de la infraestructura ferroviaria: Refuncionalización del actual predio de la Estación y su entorno, convirtiéndolo en un polo educativo, cultural, administrativo y residencial de valor referencial para la comunidad; recuperación en el entorno de puntos significativos de la traza ferroviaria original a liberar, procurando la persistencia de la “huella ferroviaria”; acondicionamiento y equipamiento del predio de la Estación Ferroautomotor y su entorno, reforzando los servicios necesarios a la consolidación de un nodo de transporte.
- Directriz 4. Conservación y mejora de los espacios públicos abiertos y de la forestación: Creación de un sistema de bulevares en el área urbana y suburbana de la ciudad, recuperando su valor identitario local.
- Directriz 5. Mejoramiento de la calidad del área central: Ya hemos detallado las acciones previstas en este sentido por ser las más directamente referidas a la puesta en valor y recuperación del patrimonio, pero vale citarlas aquí por su obvia importancia para la actividad turística.

3. Observaciones complementarias

Dado que una de las características del proceso de planificación estratégica es el esfuerzo de abordar integralmente las diversas dimensiones del desarrollo, enfatizando su interrelación, existen otros aspectos del PECH que concurren indirectamente al fortalecimiento de las políticas más específicas orientadas al patrimonio y al turismo que acabamos de reseñar. Algunos de ellos han incidido en los contenidos de esta publicación, por lo que vale mencionarlos.

Tal el caso de la Estrategia socio-productiva, orientada a la diversificación de la base socio productiva local a través de la promoción y desarrollo de Pymes y Micropymes, una de cuyas preocupaciones es promover “nuevos emprendimientos pequeños y medianos que contribuyan a mejorar las condiciones de ocupación de la población económicamente activa”. Como verá el lector, hacia ello apunta nuestro Subproyecto 3 proponiendo la utilización de edificios

de valor patrimonial para radicación de emprendimientos del segmento PyME vinculados con actividades de servicio al turista, contribuyendo así a los objetivos estratégicos de “impulsar la formación de empresas” y “aumentar la endogeneización de la Renta o reinversión local”.

Menos explícita, pero también presente, está la Estrategia de desarrollo humano que procura mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y la integración de la comunidad, fortaleciendo la identidad local y las capacidades de las organizaciones sociales para la participación y el ejercicio equitativo de sus derechos. Entre los objetivos específicos planteados, uno refiere directamente a fortalecer “la identidad e integración locales a través de la revalorización de las manifestaciones culturales barriales y el trabajo del sector educativo”: la misma preocupación anima el artículo “Patrimonio, identidad y desarrollo local”, que propone la revalorización del acervo patrimonial como referente de la identidad comunitaria, incluyendo si es necesario su revisión y ampliación para que todos los grupos sociales puedan encontrarlo significativo.

CHASCOMÚS COMO PLAZA TURÍSTICA¹

Lic. en Turismo Santiago Cravero Igarza

1. Introducción

Actualmente el mundo expresa tendencias irreversibles hacia una constante apertura e interdependencia de naciones y regiones, en cuyo marco el turismo alcanza plena relevancia por su capacidad de acercar a las comunidades generando comprensión e intercambio de experiencias y brindándoles la posibilidad insustituible de conocer y darse a conocer frente a otros pueblos y culturas y, con ello, crecer y enriquecerse. Adicionalmente, la actividad turística es componente cada vez más importante de las economías en todas partes, sobre todo por su contribución en términos de generación de empleo y captación de divisas. Su fortalecimiento representa una vía alternativa o complementaria al desarrollo industrial y comercial tradicional, que requiere no sólo inversión, fomento y difusión sino también un abordaje integrador que contemple aspectos económicos, sociales y ambientales con miras a lograr un desarrollo sustentable y armónico (Cámara de Comercio de México, 2008).

A la par de ese avance irrefrenable del proceso de globalización, y en buena parte como fenómeno reactivo ante la proyección consecuente de una cultura única y hegemónica emanada desde los países centrales, durante las últimas décadas hemos asistido a un repliegue de las comunidades sobre lo más propio y autóctono, con una fuerte revalorización de la identidad y la pertenencia socio-territorial, que ha ido de la mano con el mayor protagonismo de los gobiernos locales a consecuencia de los procesos de reforma del Estado y la descentralización de funciones y competencias “a favor” de provincias y municipios. Entre otras consecuencias, ello ha derivado en la exigencia de que éstos últimos abandonen su rol tradicional como meros administradores del alumbrado, barrido y limpieza de las ciudades para asumir un mayor compromiso con el desarrollo local, sacando provecho de los recursos disponibles en sus territorios de actuación. Allí es donde el patrimonio natural y cultural encuentra una nueva oportunidad para su puesta en valor y recuperación, a la vez que la actividad turística basada en su “explotación” se presenta como una alternativa viable para motorizar el desarrollo deseado (Delgado, 2004).

Así enmarcado, nos proponemos a continuación esbozar aunque sea brevemente las características de la ciudad de Chascomús como plaza turística, en la cual la concurrencia de un patrimonio de extraordinario valor y una importante experiencia como destino receptor de visitantes y turistas definen un posicionamiento inicial inmejorable para acometer un proceso de desarrollo local que haga de esta actividad uno de sus pilares fundamentales.

2. El caso Chascomús

El Municipio de Chascomús, cabecera del partido homónimo, integra el territorio conocido como “Cuenca del Salado” en el centro sudeste de la Provincia de Buenos Aires, distando

1. Artículo basado en “La inversión turística como forma de conservación del Patrimonio: Caso Chascomús” (2007), informe final del proyecto de investigación realizado por el autor como Becario de Entrenamiento LINTA-CIC.

120 kilómetros de la Capital Federal. Con una superficie de 4.225 km² y una población total de 38.030 habitantes hacia 2001 (INDEC, 2001), la ciudad se extiende en una mancha urbana de forma irregular de aproximadamente 1300 Has. sobre el plano de llanura: presenta la estructura típica de los centros pampeanos (respondiendo a los lineamientos de organización urbana de las “Leyes de Indias”) y posee excepcionales características ambientales, tales como la relación con la laguna, la calidad y cantidad de espacios verdes, la variedad del arbolado y la extensión de los espejos de agua.

La singularidad de su patrimonio natural y cultural, urbano y rural, se ha reflejado en una larga tradición en el ámbito de la recreación y el turismo y le confiere los atributos necesarios para afirmarse como destino relevante en los niveles regional y provincial, con potencialidad para la captación de visitantes extranjeros alentados por el auge y desarrollo del turismo rural producido en los últimos años.

Dentro del patrimonio natural se destaca la famosa Laguna que constituye su atractivo más reconocido (3044 hectáreas), la mayor de un conjunto de siete con desembocadura en el río Salado que conforma el “Sistema de las Encadenadas”, considerado único en el mundo. En cuanto al patrimonio cultural, es más que reconocida la calidad de su edificación urbana pública y privada, con valiosos exponentes arquitectónicos de los siglos XIX y XX de variadas tipologías y estilos, así como ejemplos aislados o conjuntos de arquitectura doméstica que se han conservado, en algunos casos, sin modificaciones significativas. A ello se suma la existencia de un relevante patrimonio rural conformado por estancias y establecimientos rurales, muchos de los cuales ya se explotan turísticamente con gran suceso, y un valioso patrimonio intangible que comprende fiestas, celebraciones, artes y artesanías populares y regionales, íntimamente ligado a la tradición e identidad del Partido. (PECH, 2005)

Más allá de su importancia como referente de la identidad socio-cultural de sus habitantes, el patrimonio deviene así en un valioso recurso para promover actividades asociadas y proveer crecimiento y dinamismo a la economía local, tradicionalmente basada en los sectores agropecuario, fabril y comercial. En este sentido, el dinamismo creciente y sostenido del sector turístico se ha traducido en un crecimiento del 100% en la inversión en servicios turísticos “directos” (*camping*, hoteles y *apart*-hoteles, cabañas, estancias, etc.) durante la última década y en la mayor participación de la actividad en el PBI local, que según los primeros “cortes” realizados del GIS, se habría elevado del 8,2% en el año 1993 (considerada conjuntamente con el comercio) al 19% en la actualidad (Mazzaro, 2004).

3. Caracterización de los actores del “espacio turístico” de Chascomús

El “espacio turístico” actualmente está compuesto por los organismos *ah hoc* del Estado local y las empresas del sector privado, conformándose la superestructura administrativo-turística necesaria para regular y controlar el funcionamiento de la actividad.

3.1. Sector privado

Está constituido por todas aquellas empresas especializadas en la prestación de servicios al turista, ya sea alojamiento, restauración, transporte, esparcimiento, deportes, agencias de viajes, comercios de artículos regionales, etc.

- El sub-sector alojamiento ha registrado un gran crecimiento en la última década, casi triplicando la capacidad de alojamiento preexistente, debido fundamentalmente al desarrollo de nuevos emprendimientos hoteleros (entre ellos, la modalidad “*apart*-hotel”), nuevos predios destinados a *campings* y desarrollo de infraestructura para turismo rural.

Tal como muestra el Cuadro 1, la oferta actual de alojamiento en establecimientos alcanza las 1.356 plazas, a las que se suman unas 550 adicionales en casas particulares, arrojando una cifra total cercana a las 2000 plazas. En cuanto al rubro “camping”, la oferta trepa a las 11.000 plazas distribuidas en 11 predios con equipamiento.

- El sub-sector de restauración, también con un importante crecimiento en los últimos años, incluye 17 restaurantes, uno de los cuales funciona además como centro de actividades culturales, y 16 establecimientos divididos en bares, *pubs*, confiterías y pizzerías.
- En cuanto al transporte, la ciudad cuenta con una terminal de ómnibus y una estación ferroviaria, además de numerosas agencias de *remises* (que mayoritariamente realizan viajes desde y hacia la ciudad de La Plata) y una empresa de *combis* que realiza viajes desde y hacia la ciudad de Buenos Aires, complementando la oferta de transporte local.
- Para las actividades de esparcimiento, además de contar con espacios públicos como plazas y parques, posee 7 balnearios y paradores repartidos a lo largo del camino de circunvalación de la Laguna y 11 pesqueros distribuidos entre las siete lagunas que conforman el sistema “de las Encadenadas”.
- Finalmente, complementando la oferta turística, la ciudad también ofrece varios comercios de artículos regionales, agencias de viajes y una empresa de turismo receptivo.

Cuadro 1: Cantidad de plazas de alojamiento por tipo de establecimiento

Tipo de establecimiento	Nº de plazas
Hoteles	595
Cabañas	633
Estancias	128
Total	1.356

Fuente: Secretaría de Turismo y Producción, Municipalidad de Chascomús.

3.2. Sector público

El Organismo Municipal de Turismo, encargado de administrar directamente el sector, asume en Chascomús el rango de “Secretaría de Turismo y Producción” y su titular es, además, representante político del Ente Municipal de Turismo. Según lo señalado por Mazzaro (op. Cit), si bien no existe una normativa que regule la actividad turística en la ciudad, tiene asignadas una serie de competencias que inciden directamente en la actividad:

- Brindar autorización para la ocupación de espacios públicos ribereños.
- Extender certificados relacionados con la actividad turística, de matrícula de las embarcaciones (incluyendo la revisión de aptitud) y licencias de pesca.
- Autorizar la ocupación de playas y riberas.
- Autorizar la realización de espectáculos públicos.
- Redactar pliegos de bases y condiciones para los llamados a licitación de predios turísticos de propiedad municipal.
- Redactar proyectos de Ordenanzas y Decretos relacionados a la actividad turística y la problemática del turismo.
- Interactuar con turistas y prestadores turísticos.
- Confeccionar y actualizar la base de datos para la correcta información de las diferentes prestaciones turísticas del distrito, servicios, tarifas, etc.
- Atender e informar al turista y facilitar su alojamiento.

- Realizar actividades de promoción directa y mediática.
- Capacitar y formar “conciencia turística”.
- Trabajar por el mejoramiento y ampliación de la oferta turística local.
- Elaborar el circuito turístico local y del distrito circundante.

Además de contar con un área administrativa específica y un cuerpo de guías locales, tiene a su cargo el servicio de Seguridad Lacustre, el Cuerpo de Guardavidas, el Programa de Educadores (cuya tarea primordial es contribuir a la conservación de los espacios naturales y brindar información sobre servicios, actividades, eventos, etc.) y el mantenimiento de los espacios ribereños (a modo de colaboración con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el marco del Programa “Jefes y jefas de hogar”). Además, trabaja conjuntamente con otras dependencias municipales: Obras Públicas (peatonal, presentación de espacios ribereños y mantenimiento de accesos, organización de eventos y espectáculos); Planificación (puesta en valor de los espacios y parques públicos, delineación de un sistema de señalización turística integral, soporte estadístico, realzar los valores existentes en el casco histórico cultural); Gobierno (control de concesiones); Desarrollo Humano (coordinación con área de deportes para la organización de eventos deportivos, educación y concienciación en establecimientos escolares en relación al conocimiento y apreciación de los valores y recursos históricos, turísticos y culturales); Cultura (establecimiento del calendario de eventos, coordinación del trabajo conjunto para la organización de eventos); Inspectoría (coordinación y apoyo en eventos y espectáculos en la vía pública).

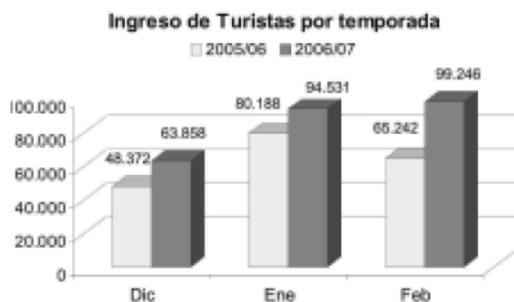
4. Análisis de la demanda turística

4.1. Análisis cuantitativo²

Durante la temporada estival 2006/2007, la cantidad de turistas que arribó a Chascomús fue 257.635 personas, lo cual representó un incremento del 26,6% respecto de la temporada anterior (Cuadro 2). Cabe destacar, sin embargo, que las cifras pueden ser aún más significativas dadas las dificultades para el registro de los muchos que se alojan en casas de familia, de alquiler, quintas o *countries* y de quienes visitan la ciudad por un solo día, sin pernocte incluido. Análogamente, analizado el promedio de ocupación de los diversos tipos de alojamiento factibles de registro, la temporada 2006-07 alcanzó el 83,9%, representando un incremento del 4,5 % respecto del período 2005/06. Como puede observarse en el Cuadro 3, mientras la ocupación hotelera se mantuvo estable aumentó en cabañas, estancias y, sobre todo, en *campings*. En cuanto a su procedencia, mayoritariamente llegaron desde Capital Federal, zona Norte (en fuerte crecimiento), Conurbano sur, La Plata y destinos provinciales (Córdoba, Santa Fe, Mendoza, Misiones, etc.); el turismo internacional, por su parte, en gran parte provino de España, Italia, Suecia, Francia, Alemania, México, Venezuela y Colombia, eligiendo alojarse en estancias y *Apart-hoteles*.

Analizado particularmente el nivel de ocupación de la oferta de hospedaje registrable según datos disponibles para los meses de enero y febrero de 2007 (94.531 y 99.246 visitantes, respectivamente) pueden observarse los altos niveles alcanzados. Como surge de la Tabla 1, el promedio de ocupación en Hoteles, Cabañas y *Aparts* para los cuatro fines de semana de enero fue del 100%, el total semanal fue del 86,7 y el mensual del 93,35% (lo cual representó un incremento del 16% con relación al mismo mes del año 2006). La Tabla 2 brinda la misma información sobre el mes de febrero, mostrando que el promedio de ocupación para los cuatro fines de semana en Hoteles, Cabañas y *Aparts* fue en este caso del 99%, el total

2. Seguiremos en este apartado los datos elaborados por la Secretaría de Turismo y Producción de Chascomús.



Cuadro 2. Ingreso de turistas en temporada estival (2005-06 y 2006-07).



Cuadro 3. Nivel de ocupación de los diversos tipos de alojamiento en temporada estival (2005-06 y 2006-07).

Fuente Cuadro 2 y 3: Municipalidad de Chascomús, Secretaría de Turismo y Producción.

Tabla 1
Nivel de ocupación de la oferta de hospedaje registrable en Enero 2007 (%)

Tipo de alojamiento	Fin de semana	Semanal	Total mensual
Hoteles	100	100	100
Appart/cabañas	100	73,4	86,7
Estancias	82	82	82
Camping	60,5	12,1	36,3

Tabla 2
Nivel de ocupación de la oferta de hospedaje registrable en Febrero 2007 (%)

Tipo de alojamiento	Fin de semana	Semanal	Total mensual
Hoteles	99	82	91
Appart/cabañas	100	75	87
Estancias	92	90	91
Camping	59	42	50

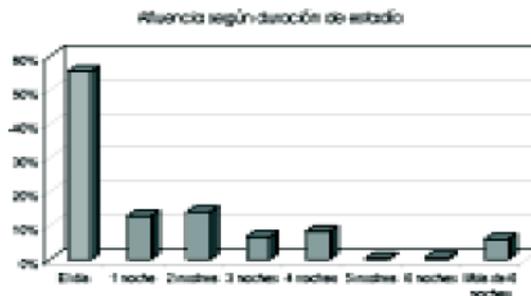
Fuente: Elaboración propia.

semanal del 79% y el mensual del 89,15% (con un incremento del 52% con relación al mismo período del 2006).

En cuanto a la duración de la estadía de los turistas, el Cuadro 4 permite observar que más del 50% de quienes llegan los fines de semana sólo lo hacen para “pasar el día” y alrededor del 36% pasa a lo sumo 2 noches en la ciudad, lo cual define la “estadía promedio” en 2,4 días a lo largo de todo el año.

En síntesis, puede decirse que desde 2005 hasta 2007 la cantidad de turistas/visitantes ha ido permanentemente en aumento, no sólo durante la temporada estival o “alta” sino durante todo el año, mostrando así una tendencia a la fragmentación de sus vacaciones y ratificando el posicionamiento de Chascomús como un destino de fin de semana. En cuanto al nivel de ocupación de la oferta de alojamiento, en temporada alta los hoteles, cabañas y estancias alcanzan casi el 100%; los hoteles, particularmente, en su mayoría trabajan al máximo de su capacidad: mantienen los porcentajes más altos de ocupación mensual durante los fines de semana y días de semana, no sólo en los meses de diciem-

bre, enero y febrero sino durante todo el año. Sin embargo Chascomús aún es considerado como lugar de paseo de 1 día: el mayor porcentaje de los visitantes actuales no pernocta en la ciudad, sino que regresa a su lugar de origen generando un consumo muy bajo en el destino.



Cuadro 4. Afluencia según duración de la estadía.

Fuente: PECH, 2005

4.2. Análisis cualitativo

Tal como recoge Gayoso (2006) a partir de una encuesta realizada a turistas de la ciudad, se trata mayoritariamente de personas que tienen entre 31 y 50 años de edad, llegan en compañía de familiares, amigos o en pareja, en automóvil particular, y que, por lo común, acostumbra a repetir la visita (la mayoría lo hizo en más de cinco oportunidades), pernoctando en el destino entre uno y tres días. Llegan generalmente por recomendación de amigos, atraídos por la cercanía a los principales centros emisores: Capital Federal, Gran Buenos Aires, La Plata y ciudades vecinas. El nivel educativo del segmento es medio y medio alto, ya que está compuesto en el 68% por estudiantes universitarios. Si bien el 93% de ellos son argentinos, el interés turístico por la belleza natural y su patrimonio histórico atraen la atención de número creciente de visitantes extranjeros (7% de los encuestados).

La percepción por el trato recibido en los diferentes establecimientos que ofrecen sus servicios turísticos es muy buena, lo que estimula al viajero a regresar en cualquier momento durante el transcurso del año (el 98% de ellos manifiesta no haber sufrido ningún contratiempo).

En cuanto al motivo y disparador de la decisión de la visita, mayoritariamente se cita “vacaciones” (60% de los encuestados) y “visitas a familiares y amigos” (25%). Otro punto fuerte como motivación para el viaje es la variedad de atractivos naturales, identificado por una gran parte de los encuestados: el 75% manifestó su interés por disfrutar de la laguna, la naturaleza y la tranquilidad. Afirman encontrar un lugar limpio, con barrios lindos, cuidados y en orden. También se menciona el atractivo cultural del destino y su cercanía a los principales centros emisores.

Respecto de los aspectos negativos de la visita, el 65% no señala ninguno; del 35% restante, el 14% observa el hecho de que la terminal de ómnibus se ubique tan distante del centro, sumado a la falta de transporte público para cubrir dicho trayecto: el 19% marcó la ausencia de baños públicos a lo largo de toda la costanera: el 16%, los comercios cerrados en horas del mediodía, la falta de servicio con tarjetas de crédito, los precios de los alojamientos y la falta de actividades nocturnas.

Por lo común, todo turista tiene una imagen *ex-ante* del destino que visitarán y toma favorablemente las diferencias entre sus expectativas originales y la experiencia real: en el caso de los encuestados, el 76% declara que la visita coincidió con lo esperado y el 23% que superó sus expectativas.

Tomando en cuenta que el 90% de los encuestados trabaja, y el 81% considera que sus ingresos son medios, se comprueba así la relevancia del segmento en cuestión en términos económicos. Por otra parte no debe desestimarse el 99.5% que declara sus intenciones de regresar, con el aliciente del efecto multiplicador de la experiencia satisfactoria con implicancia directa en la demanda potencial.

Caracterización del visitante a Chascomús según diferentes metodologías

En cuanto al perfil psicográfico (Bloque 1), el visitante promedio posee buena parte de los rasgos que Plog atribuye al turista “psicocéntrico”: prefiere “lo familiar” en los lugares de destino, gusta de las actividades comunes, privilegia lugares donde brilla el sol y se puede descansar, desarrolla bajo nivel de actividad, opta por lugares a los que pueda llegar en automóvil, prefiere el alojamiento turístico característico, restaurantes de tipo familiar y típicos de la zona. Sin embargo, también comparte algunos atributos del turista “allocéntrico” en cuanto a ciertas actitudes y comportamientos de compra: muestra desinterés por el equipamiento turístico desarrollado y tiene intención de conocer y relacionarse con los residentes locales. A la vez, siguiendo a Verter (Bloque 2), puede asimilárselo también a la tipología de “turista atraído por la cultura”: pasa sus vacaciones en un destino “no cultural”, pero no rechaza visitar ocasionalmente lugares históricos y aprovechar las oportunidades disponibles (ciudades, fiestas locales, museos, sitios arqueológicos, etc.). Además se visualiza un grado de “turista de motivación cultural”, altamente motivado por aprender. Por último, según clasificación de Cohen basada en las formas y estilos de vida y los atributos de las personas (Bloque 3), el segmento bajo estudio no pertenece a un grupo bien definido: se asemeja al “turista de masa individual» que busca mantener su entorno habitual en el destino de vacaciones, siendo flexible en cuanto a la toma de decisiones y algo “impulsivo” al estar en contacto con la cultura que visita.

5. Diagnóstico de situación del destino frente a nuevas inversiones

En la Tabla de la página 56 se realiza un análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA).

6. Conclusiones

A partir del análisis realizado, es evidente que la ciudad de Chascomús se posiciona cada vez más como un destino turístico relevante dentro de la Provincia de Buenos Aires: favorecida por su ubicación geográfica y facilidad de acceso, sus atractivos naturales/culturales convocan distintos segmentos de demanda, se traducen en una oferta de productos turísticos cada vez más diversificada y una explotación temporalmente más extendida, superando la estacionalidad acotada exclusivamente a la temporada estival para reforzarse como destino de “fin de semana” durante todo el año. Su potencialidad parece confirmada por el incremento verificado en el número de visitantes (casi un 62% en los últimos 2 años, tendencia que se mantiene hasta la actualidad), con un total de casi 600.000 personas durante el año 2006. Se trata, mayoritariamente, de un turista “atraído por la cultura” y con “motivación cultural”: de allí que buena parte de la oferta de servicios (alojamiento, restauración, venta de artesanías) reutiliza inmuebles con atractivos arquitectónicos/coloniales, basando así su estrategia de negocio en sacar provecho de su valor patrimonial y el interés que despierta para lograr una “diferenciación del producto”.

El escenario parece más que propicio, ya existe todavía una importante disponibilidad de sitios y edificios aptos para el desarrollo de negocios y una vocación municipal para incentivar la puesta en valor del patrimonio local y fomentar nuevas inversiones en ese campo. Sin

embargo, es claro también el riesgo implícito en la dinámica inmobiliaria que tal escenario conlleva, por lo cual es imprescindible la acción regulatoria del Estado local y la armonización de los intereses público-privados, de tal suerte que las inversiones a realizar no sólo sean vistas con fines económicos/ comerciales sino en un marco de respeto por las características específicas que confieren identidad y valor patrimonial no sólo a los edificios considerados individualmente sino al ambiente local como un todo.

En este sentido, la mayor dificultad reside por ahora en la falta de una ordenanza municipal *ad hoc* que regule adecuadamente sobre el patrimonio existente y las nuevas construcciones, por lo cual el crecimiento demográfico/económico de la ciudad conlleva muchas veces la destrucción de edificios de interés o su “reconstrucción” con fines comerciales o habitacionales sin el debido respeto del valor original. Es necesario revertir la situación, de suerte que las nuevas inversiones se integren a los objetivos y estrategias del proceso de desarrollo local, en base a principios sustentables que contemplen aspectos ambientales, sociales, culturales y económicos. Más aún, la reutilización de los bienes inmuebles de interés patrimonial con fines relacionados con la actividad turística está llamada a jugar un doble papel: por un lado, convertirse en un “producto competitivo” dentro de la oferta local, generando beneficios económicos en términos de diversificación de la oferta, generación de empleo, efecto multiplicador de la renta, etc.: por el otro, constituirse en una vía para la revalorización y recuperación del patrimonio.

Bloque 1

Acerca del perfil psicográfico

Según el método de Plog (1974), denominado “psicografía”, que agrupa a las personas de acuerdo a las diferentes razones que las llevan a viajar y las actividades que realizan en el destino, se pueden diferenciar 3 tipos de turistas: “psicocéntricos”, “alocéntricos” y “mediocéntricos” (que comparte parcialmente atributos de las dos categorías anteriores).

El turista psicocéntrico centra los propios pensamientos o intereses en los problemas existenciales de la vida diaria, y tiene las siguientes preferencias características: (i) lo familiar en los lugares de destino; (ii) las actividades comunes; (iii) lugares donde brilla el sol y donde se puede descansar; (iv) nivel bajo de actividad; (v) lugares a los que pueda llegar en automóvil; (vi) alojamiento turístico característico, restaurantes de tipo familiar (puesto de hamburguesas, entretenimientos de tipo familiar, sin ambiente extranjero).

El turista alocéntrico es una persona cuyos patrones de interés se enfocan en diversas actividades: tiene una conducta extrovertida, confianza en sí misma, espíritu aventurero y un deseo de buscar y experimentar la vida, por lo que los viajes se convierten en un medio de expresar curiosidad y de satisfacerla. Sus principales preferencias son: (i) las áreas no turísticas; (ii) lugares nuevos y diferentes; (iv) nivel alto de actividad; (v) destinos por vía aérea; (vi) hoteles y alimentación de término medio a bueno, no necesariamente modernos, o del tipo “cadena hotelera”, y pocas atracciones de tipo “turístico”; (vii) conocer y tratar personas de una cultura extraña o extranjera; (viii) aspectos básicos cubiertos (transporte y hoteles) y gran libertad y flexibilidad.

Fuente: Plog, S.C. (1974), *Why destinations areas rise and fall in popularity*.

Bloque 2

Categorías de turista cultural

Dentro de la categoría de turista cultural, Jansen-Verbeke (1997) proponen clasificar a los visitantes de las ciudades en tres tipos o segmentos, según sus diferentes actitudes o comportamientos:

De inspiración cultural: Elige destinos famosos por su patrimonio cultural para visitarlo una vez en la vida y con pocas intenciones de repetir. Suele viajar en grupos organizados con visitas en ruta a varias ciudades, sin una estancia prolongada en ninguna de ellas. Es el segmento de visitantes más abundante en las ciudades históricas y lo más parecido a turismo de masas por su forma de comercialización, comportamiento y consumo.

Atraído por la cultura: Pasa sus vacaciones en un destino no cultural, como la playa o la montaña, pero no le importa, de forma ocasional, visitar lugares históricos y aprovechar las oportunidades culturales disponibles (ciudades, fiestas locales, museos, sitios arqueológicos, etc.).

De motivación cultural: Elige los lugares que visita en función de la oferta cultural que ofrecen. Está altamente motivado por aprender y prepara su viaje con antelación, informándose de lo que quiere ver. Pasa varios días en la ciudad o región elegida y realiza desplazamientos de corta duración por el entorno inmediato.

Fuente: Jansen-Verbeke, M. (1997), *Urban tourism. Managing resources and visitors*.

Bloque 3

Las formas y estilos de vida de los turistas

Las formas y estilos de vida y los atributos de las personas (actitudes, percepciones, personalidad, experiencias y motivaciones) dan lugar a diferentes tipos de turistas que pueden clasificarse en cuatro grandes grupos, describiendo los dos primeros como "turismo institucionalizado" y los dos últimos como "turismo no institucionalizado":

El turista de masa organizado tiene poco contacto con la cultura local y busca mantener su entorno habitual en el destino de vacaciones.

El turista de masas individual, similar al anterior, presenta un poco más de flexibilidad en sus decisiones.

El explorador organiza su viaje independientemente, aunque buscando transporte y alojamientos confortables, abandona el entorno habitual, pero de vez en cuando vuelve a él.

El impulsivo no tiene ningún contacto con la industria turística, intenta abandonar su entorno de siempre, no tiene itinerario fijo y tiene contacto con las culturas que visita.

Fuente: Cohen, E. (1987), *Alternative tourism. A critique*.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> • Diversidad de atractivos naturales y culturales. • Cercanía a grandes centros turísticos posicionamiento como destino para mini-turismo, turismo de fin de semana. • Visión del turismo como una actividad económica de importancia para el municipio (desde el sector público, privado, comunidad local). • Incremento continuo en la llegada de turistas en los últimos años. • Incremento en la oferta de servicios complementarios. • Acciones conjuntas del sector privado con el público. • Incentivos por parte del municipio hacia nuevas inversiones turísticas. • Interés del sector público en la conservación del patrimonio arquitectónico característico del destino. • Visión y objetivos del municipio orientados hacia un desarrollo de la actividad, la calidad en la prestación del servicio, y la preservación la ciudad y su medio ambiente. • Presencia de inmuebles con valor patrimonial e interés turístico, aptos para el desarrollo de negocios. • Presencia de segmentos de demanda culturales, con intereses y exigencias basadas en lo autóctono, local. 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de una política turística integral. • Marco legal poco desarrollado/existencia de vacíos legislativos. • Ausencia de una imagen de marca turística consolidada. • Escasa conciencia turística local. • Falta de recursos económicos para el mantenimiento de sitios con interés patrimonial. • Intereses económicos/ presiones (sociales, privadas) que no permiten un desarrollo en base a una planificación sustentable. • Usos actuales incompatibles con nuevos negocios turísticos (inmuebles).
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de la actividad turística en el destino. • Tendencia de crecimiento del segmento de demanda cultural. • Más vacaciones / más breves. • Créditos y facilidades para inversiones (Secretaría de Turismo de la Nación). 	<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento y posicionamiento de destinos similares que ocupan el mismo segmento de demanda.

Tabla: Análisis FODA

Bibliografía y fuentes documentales

- Cámara de Comercio. México. 2008.
- Cohen, E., 1987: Alternative tourism. A critique. *Tourism and research*, Vol. 12, 13-18.
- Delgado, Arnoldo O., 2004: Operacionalización del patrimonio para el Desarrollo Local. Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría 2001. La Plata, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, 82-85. Versión completa en www.oscardelgado.com.ar
- Gayoso, M.C., 2006: Turismo cultural en Chascomús, perfil de un segmento en expansión. UNLP.
- INDEC, 2001: Censo Nacional de población y vivienda 2001. INDEC-Dirección de estadísticas y censos provinciales.
- Jansen-Verbeke, M., 1997: Urban tourism. Managing resources and visitors. Sala Wahab y John J. Pigram (eds). *Tourism, development and growth: The challenge of sustainability*. Londres; Nueva York, Routledge, 237- 256.
- Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, 2002: Desarrollo sustentable del patrimonio rural. La Plata, LINTA-CIC.
- Mazzaro, C., 2004: Administración de destinos turísticos. El caso del municipio de Chascomús. UNLP.
- Municipalidad de Chascomús, 2005: Desarrollo Local en Chascomús. Lineamientos estratégicos. Documento Base de Diagnóstico. Plan Estratégico Chascomús.
- _____ Secretaria de Turismo y Producción, 2007: Datos estadísticos. Arribo de turistas a destino, Temporadas 2004/05/06/07.
- Plog, S.C., 1974: Why destinations areas rise and fall in popularity. *The cornell h.r.a quarterly*, Vol. N° 14, N° 4, LUGAR, 55-58.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALGUNAS EXPERIENCIAS DE GESTIÓN Y PROTECCIÓN LEGAL DEL PATRIMONIO

Arq. Patricia Mariñelarena

1. Introducción

Tal como se ha anticipado, el estudio realizado se basa en el análisis comparativo de las normativas vigentes en ciudades seleccionadas que proveen marco legal para la protección del patrimonio y poder así ponderar, adecuadamente, las medidas que al respecto han sido propuestas para Chascomús en el marco de su PDT. Concientes de las dificultades habituales para la efectiva implementación y gestión de este tipo de medidas, como complemento del análisis anterior, también incluye una consulta con especialistas locales en relación con la universidad o la administración pública por considerar que, inmersos en la experiencia cotidiana de la aplicación de la normativa u otros instrumentos reguladores, proveen opinión calificada para evaluar los aciertos y las falencias de gestión de las acciones emprendidas.

2. Aspectos metodológicos

2.1. Acerca de la selección de los casos

Criterios

- Ciudades con trayectoria de más de 10 años en materia de legislación y gestión del patrimonio;
- Poseer atractivo turístico (explotado o no);
- Existencia de un *staff* municipal con probada competencia administrativa y universitaria que remite a un trabajo científicamente verosímil.;
- Accesibilidad a la información y posibilidad de contactar a especialistas locales, con los cuales se pudiera corroborar la puesta en marcha de las eventuales normas publicadas.

En función de los parámetros anteriores, se eligieron las ciudades de Montevideo, Buenos Aires, La Plata, Rosario y Mar del Plata: si bien desde la óptica de escala urbana (superficie y número de habitantes) no son directamente asimilables a la ciudad que nos ocupa, entendemos que la comparación centrada en los aspectos legales y de gestión brinda herramientas teórico-prácticas factibles de adaptación, que pueden resultar útiles a la hora de preservar el patrimonio chascomunense. El Cuadro 1 provee al lector algunos descriptores básicos de cada caso analizado, incluyendo un listado de los instrumentos normativos con incidencia en la cuestión patrimonial que ha sido posible recopilar a los fines de esta investigación.

Selección de los documentos a comparar

En base a los documentos recopilados a los que se ha hecho mención, se procedió luego a seleccionar aquellos que dieran pie al análisis comparativo reagrupándolos de la siguiente manera:

- Normas y Planes que operan como **marco de referencia** de la legislación local, aunque por su alcance y temáticas exceden la escala del estudio propuesto:
 - a) Leyes nacionales y provinciales con incumbencia sobre la cuestión patrimonial a las que debe ajustarse toda medida de protección. En Argentina: Ley Nacional 12.665/40 de Creación de

la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos. Provincia de Buenos Aires: Ley 10.419/86 Comisión de Museos y Monumentos / Ley 8.912/77: Uso de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo En Uruguay: Ley Nacional Nro. 14.040/71 de Creación de la Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

- b) Planes Estratégicos y Planes Urbano-ambientales, entendidos como el marco en el cual se inserta toda protección del patrimonio ligada al desarrollo territorial y los instrumentos que hacen al desarrollo urbano.
 - c) Como caso particular, se consideró también el Catálogo de Planeamiento de la ciudad de Madrid por constituir la fuente primaria para la definición de categorías de catalogación en la Argentina.
- Normas específicas que inciden en el ordenamiento territorial local o regulan específicamente la protección del patrimonio urbano. En ellas se ha basado concretamente el análisis comparado:
- a) La Plata: Ord. 9231. Código de Planeamiento.
 - b) Mar del Plata: Ord. 10.075. Código de Preservación Patrimonial.
 - c) Buenos Aires: Ley 449. Código de Ordenamiento Urbano (que regula las Áreas de Protección Histórica -APH).
 - d) Rosario: Código Urbano
 - e) Montevideo: Plan de Ordenamiento Territorial.

Procedimiento y criterio de análisis

- Tras la lectura del conjunto de las normas específicas recopiladas, se diseñó un cuadro síntesis con los principales parámetros considerados en cada caso: (1) Protección urbano-arquitectónica. (2) Valorización. (3) Zonificación. (4) Protección edilicia. (5) Protección ambiental. (6) Formas de proteger. (7) Categorías. (8) Órganos de aplicación. (9) Órganos de manejo. (10) Regulación. (11) Prevención. (12) Incentivos. (13) Fondos. (14) Transferencia de Indicadores. (15) Planes y programas. (16) Otras normas. (Anexo 1).
- Para contextualizar la pertinencia de las normas y comprender su alcance, en los casos en que correspondía, se hizo una lectura de su grado de vinculación con los Planes Estratégicos y/o Urbano-ambientales que operan como marco de referencia.
- Para el análisis comparativo, y procurando superar la heterogeneidad de terminología, criterios y modo de formulación de las normativas contrastadas, se establecieron algunos criterios básicos traducidos en las siguientes preguntas:
 - *Cómo se protege*, orientada a cotejar los instrumentos relativos a la delimitación de las áreas de interés patrimonial.
 - *Qué se protege*, referida a los instrumentos relativos a la protección de los bienes.
 - *Qué regula*, orientada a relevar la existencia de indicadores específicos para la intervención en bienes de valor patrimonial.
 - *Cómo se instrumenta su aplicación*, con el fin de analizar las herramientas implementadas para el seguimiento, promoción y control de la conservación del patrimonio.

2.2. Acerca de la consulta a especialistas

Fomulación

- A partir del análisis comparativo de Planes y normativas, se identificaron algunos aspectos que ameritaban la consulta para obtener información complementaria respecto de su implementación:
- Vinculación con el marco general del Plan de Preservación del Patrimonio.
- Identificación de las políticas de gestión efectivas y exitosas.
- Rol de la acción pública en el acompañamientos de la iniciativa privada.
- Grado de aceptación de las restricciones que derivan de las leyes de protección del patrimonio por parte de los propietarios de los bienes involucrados.
- Tareas complementarias que ayudan a generar una conciencia pública.
- Principales desaciertos en la puesta en marcha de programas, proyectos o acciones enunciadas.
- Se formularon preguntas surgidas del análisis comparado de las normas y su relación con la puesta en marcha y gestión de las mismas, estructurándolas con formato de “*multiple choice*” para facilitar la comparación de las respuestas.

Criterios de selección de los “informantes clave” y procedimiento de consulta

- Se identificaron dos profesionales especializados en la cuestión patrimonial que cumplen funciones en la administración pública y/o en el ámbito universitario de cada ciudad elegida, cuya experiencia permitiera conocer aciertos y falencias de la aplicación de los Planes y Normativas, así como de la gestión de las políticas de conservación del patrimonio urbano arquitectónico.
- Se remitió el cuestionario vía E Mail, acompañado de una breve presentación del proyecto.
- Una vez recibidas las respuestas, y previo contacto telefónico para ajustar detalles de interpretación, se elaboró una tabla, que se adjunta a este trabajo agrupada en el orden de los resultados del análisis realizado.

Criterios de análisis de la información recabada

La información así recogida, se procesó agrupada con las siguientes finalidades:

- *Marco de referencia*, a fin de identificar la vinculación de las normas vigentes con planes de escala regional o territorial.
- *Conocimiento público*, para indagar la aceptación de las políticas de conservación por parte de la comunidad y su vinculación con acciones sectoriales de promoción y difusión del patrimonio.
- *Proceso normativo y de gestión*, para evaluar el resultado de las políticas encaradas a corto, mediano y largo plazo y el rol de la acción pública como estímulo a la acción privada.
- *Programas y Proyectos vigentes*, para actualizar la información recopilada y recoger la opinión acerca de la puesta en marcha de los proyectos encarados.

3. Resultados obtenidos

3.1 Análisis comparado de los casos de estudio

En cuanto a la vinculación de la normativa local con el marco de referencia dado por Leyes

nacionales o provinciales o los Planes localmente formulados

En ninguno de los casos estudiados se observa referencia explícita a las Leyes nacionales y provinciales con incumbencia sobre la cuestión patrimonial a las que debe ajustarse toda medida de protección, aun en aquellas ciudades que poseen bienes elevados a la categoría de monumento histórico nacional o provincial por las leyes correspondientes.

En lo concerniente al grado de vinculación con Planes territoriales de diverso tipo, en los casos de La Plata y Mar del Plata se observa que sus Planes Estratégicos no identifican el patrimonio natural y cultural como un valor preponderante a la hora de formular los ejes de acción prioritaria, por lo que las medidas de protección aparecen disjuntas de esa “herramienta marco” y corren por canales paralelos. Distinto es el caso de Rosario y Montevideo, ciudades en las que se manifiesta un proceso de reconocimiento del patrimonio natural y cultural que deriva en normas y acciones específicas para su conservación en el marco de los Planes de desarrollo territorial. Buenos Aires, por su parte, en el Plan Urbano Ambiental, identifica el Barrio de San Telmo, como referente de los valores históricos¹, desestimando otros sectores de la testimoniales de la ciudad y el Área nominada como Paisaje Cultural.

En cuanto a las Normas específicas

Cómo se protege

En términos generales, puede decirse que las ciudades estudiadas exhiben como denominador común la definición de “zonas” de interés patrimonial, aunque difieren en cuanto a los criterios de valoración:

- en el caso de Buenos Aires, a la par de los otros Distritos habituales delimitados en el Código de Planeamiento, se definen Áreas de Protección Histórica (APH) que procuran preservar el “carácter” del distrito, cuyos valores le confieren “un alto significado patrimonial” y lo hacen merecedor “de un tratamiento de protección de sus características diferenciales”. Los criterios de valoración utilizados son los siguientes: (i) Urbanístico, referido a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público; (ii) Arquitectónico, en relación con los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante; (iii) Histórico-Cultural, dado por aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual; (iv) Singular, referido a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.
- La Plata, por su parte, define Áreas, Zonas, Parcelas y Estructura vial; sin embargo, el Código no hace referencia a criterios de valoración y los bienes de interés se regulan por ordenanzas específicas o complementarias al tema.
- Rosario zonifica delimitando Áreas, Distritos Especiales (parques), obras singulares o unitarias, esquinas y tramos, aplicando cuatro “Grados de Protección”: directa, directa sobre parte del objeto, protección de referencia (entorno y visuales) y protección específica (ornamentación).

En los casos siguientes, el concepto de delimitación excede la mera zonificación ya que se definen aspectos específicos en función del papel que juegan los bienes de interés patrimonial en el conjunto de la ciudad:

1. Por el contrario, propone cambios morfológicos y transformaciones del modelo urbano original, principalmente en el área central que se contraponen con los objetivos de conservación urbana.

- Mar del Plata, en lugar de zonas, define “Campos de interés”: (i) histórico y social; (ii) valor artístico; (ii) arquitectónico; (iv) ambiental. Y en función de ello, la protección contempla edificios (que forman parte de un catálogo anexo), la integración a conjuntos o a espacios públicos y parques.
- Montevideo, finalmente, enfatiza la protección del patrimonio natural y cultural como cuestión estructural y define “áreas de núcleos barriales”, “suelo rural”, “amortiguación”, sobre la base de los siguientes criterios: (i) vínculo con el resto de la realidad urbana; (ii) funciones específicas; (iii) ecosistemas relevantes; (iv) trazados significativos; (v) otros.

Qué se protege

- Edificios: en todos los casos, y con criterios similares, se realizan listados de bienes de interés (listado de edificios protegidos, inventario o catálogo) diferenciando las siguientes protecciones: (i) Integral, afectando aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Protege la totalidad de cada edificio conservando sus características arquitectónicas y formas de ocupación del espacio; (ii) Estructural, aplicada a edificios de carácter singular y tipológico que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen; (iii) Cautelar, impuesta a los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Para cada uno de estos grados de protección se determinan los indicadores específicos y diferentes niveles de intervención, que limitan la eventual transformación de los bienes listados.
- Ambiente, fundamente orientado a proteger “la escala de los sitios”. En este punto, existen algunas diferencias que vale puntualizar: (i) Buenos Aires determina “niveles de calidad ambiental”² para las Áreas de Protección Histórica ya mencionadas, en función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno; (ii) La Plata delimita “zonas especiales de valor urbano arquitectónico” (EPP), no reglamentadas; protección de arroyos y baños; recuperación territorial y uso específico esparcimiento; (iii) Mar del Plata define “líneas” y “proyectos”³; (iv) Rosario instrumenta “normas urbanísticas especiales”; (v) Montevideo propone un “plan especial e inventario” para cada jurisdicción.

-
2. Nivel 1 (Ámbitos consolidados): Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas, y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad. Nivel 2 (Ámbitos preconsolidados): Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral. Nivel 3 (Ámbitos potenciales): Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas. Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.
 3. El Plan Estratégico de Mar del Plata (PEM) establece 4 líneas de actividad y objetivos priorizados, y por cada línea determina proyectos: en la línea “equilibrio urbano ambiental”, que procura poner en valor e integrar el circuito turístico, se incluye un proyecto de integración y calificación urbana. Además, se plantea un “Programa de protección de edificios y sectores”.
-

Qué regula

En cuanto a los instrumentos de regulación, la intervención en edificios con valor patrimonial y el espacio público, sólo dos ciudades desarrollan este punto de manera explícita: (i) Buenos Aires, regulando grados de intervención y usos para los edificios catalogados, así como su entorno de protección; (ii) Montevideo que interviene sobre alturas, ocupación, aprovechamiento mínimo del terreno, control de alteraciones y promoción de valores presentes y potenciales.

Cómo se instrumenta y promueve la protección

Algunas de las ciudades estudiadas tienen previstos diversos instrumentos de promoción y preventivos que ayudan a la preservación de los bienes de valor en el transcurso de su tratamiento legal y a la sustentabilidad y continuidad de su conservación:

- En cuanto a la promoción, Buenos Aires y Mar del Plata tienen un Fondo económico orientado a brindar Incentivos (tanto para obra pública como para subsidios a los particulares); Rosario, posee una Ley de Padrinazgo; La Plata prevé la “transferencia de indicadores”, mecanismo que otorga al propietario el derecho a aprovechar urbanísticamente los módulos (denominados Unidad de Medida de Aprovechamiento Urbanístico [APU]) que surgen de la diferencia entre los nuevos indicadores urbanísticos otorgados al bien inventariado y aquéllos que hubiera podido aprovechar de no haberse incluido en el inventario. (Ord. 9231, Código de Planeamiento).
- En cuanto a las normas preventivas, Buenos Aires contempla la “inhibición de parcela⁴”; Montevideo reglamenta las demoliciones y modificaciones en bienes anteriores a 1940 o con declaratoria de interés mientras se redactan las normas; Rosario y La Plata poseen también una ordenanza específica en relación a este último punto.

La aplicación de estas normas y el desarrollo y puesta en marcha de programas y proyectos para la protección patrimonial se realiza, en todos los casos argentinos, a través de un Órgano de Aplicación (por lo común, alguna Secretaría o Dirección dependiente del Gobierno Municipal); en Montevideo, en cambio, las áreas de protección tienen una comisión para cada jurisdicción. Asimismo, existe la figura de un Órgano de Manejo, con funciones de asesoramiento integrada por representantes de distintos sectores profesionales e institucionales. En la Plata, las consultas son derivadas a la CODESI (Comisión para el Sitio) y en Buenos Aires, toda intervención y proyecto de Ley debe contar con la aprobación del CAAP (Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales).

3.2. Consulta a informantes clave sobre las tareas complementarias para la puesta en marcha y gestión de la Protección del Patrimonio

La consulta efectuada se centró en cinco cuestiones fundamentales: (1) Marco de referencia; (2) Conocimiento público; (3) Proceso normativo y de gestión; (4) Programas y proyectos vigentes; (5) Situación actual y prospectiva. Tal como apreciará el lector, los resultados de la consulta permiten confirmar que las ciudades que han venido construyendo conciencia sobre la protección del patrimonio como una necesidad cultural y social a través de un proceso sostenido en el tiempo, con trabajo conjunto entre la universidad y la administración local como factor decisivo, las acciones emprendidas son más eficaces y la respuesta de la población es favorable. Para mejor comprensión de estas apreciaciones, se ha optado por acompañar cada tramo de la consulta con los comentarios comparativos correspondientes.

4. Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la Dirección deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión. (Ley 449)

MARCO DE REFERENCIA

PREGUNTAS	BUENOS AIRES	LA PLATA	MAR DEL PLATA	ROSARIO	MONTEVIDEO
1. EL PATRIMONIO LOCAL ¿TIENE UN INSTRUMENTO LEGAL QUE LO PROTEJA?	Si. La Ley 449 y otras particularizadas	Existen ordenanzas particulares no registradas	Código de Preservación Patrimonial. Ordenanza n° 10.075/95. Y su decreto reglamentario N° 1963/93.	Ordenanzas: (2043/98) (reordenamiento urbanístico del área central) (2044/98) (del primer anillo perimetral) y (2045/98) (de revisión del catálogo, vigente desde 2007).	Si. Ordenanza municipal de creación de la comisión especial permanente de los barrios. Los datos corresponden a los de censos y junta gonta (1990)
SI LA RESPUESTA ES AFIRMATIVA 2. ¿ESTA ORDENANZA O DECRETO SE INSERTA EN UN PLAN GENERAL DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO?	No. Es el Código de Planeamiento y no tiene relación con otros planes	No existe Plan de Conservación del Patrimonio	No	Si. el Plan Urbano	Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (.pot)
3. ¿EXISTE ALGUN OTRO TIPO DE PLAN VINCULANTE COMO MARCO DE REFERENCIA?	Existen planes maestros para Casas Históricas y Teatro Colón	Existe un Plan Estratégico no vinculante y un Plan de Manejo no puesto en práctica	Plan Estratégico Código de Planeamiento e Construcciones	Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio	

Más allá de la normativa específica que dio origen al análisis comparado, todas las ciudades poseen planes territoriales, de ordenamiento urbano o estratégicos que pueden interpretarse, conceptualmente, como marco de referencia; sin embargo, sólo en los casos de Rosario y Montevideo estos planes son vinculantes a las acciones y normativa de protección del patrimonio.

PROCESO NORMATIVO Y DE GESTION

PREGUNTAS	BUENOS AIRES	LA PLATA	MAR DEL PLATA	ROSARIO	MONTEVIDEO
6. ¿COMO RESULTARON LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN ENCARADAS?	Insuficientes	No hay política de gestión del patrimonio	Insuficientes	Con reglas de juego claras (*)	Insuficientes
(1) A CORTO PLAZO	Suficientes	-	Insuficientes	Efectivas	Insuficientes
(2) A MEDIANO PLAZO	Insuficientes	-	Suficientes	Efectivas	Todavía no evaluadas
(3) A LARGO PLAZO	Insuficientes	-	Efectivas	Suficientes	A evaluar
7. ¿EL ROL DE LA ACCIÓN PÚBLICA ACOMPAÑA LOS ESFUERZOS PRIVADOS?	Si. En un pequeño porcentaje a través de los subsidios	No	Si (**)	Si	Si. Sanciones punitivas insuficientes

* Con reglas de juego claras, los inversores están reorientando sus proyectos y probando nuevas tipologías: la incorporación de vivienda múltiple en edificios patrimoniales, rehabilitación de casas de pasillo en APHs y construcción en altura en los lugares previstos.

**A partir de la dinámica de usos que generó la obra sobre los espacios públicos para la IV Cumbre de las Américas.

Se estima que las políticas de gestión parecen, en general, insuficientes (en La Plata, de hecho, no existe una política de gestión relativa a la conservación del patrimonio). También en términos generales, las acciones encaradas a corto plazo son suficientes y efectivas, pero no así las de mediano y largo plazo se tornan insuficientes. Rosario, que manifiesta un proceso de gestión continuo desde hace casi 20 años, en trabajo conjunto de la Universidad y el municipio, estas políticas tienen una clara proyección futura, efectivas a mediano y suficientes a largo plazo. Asimismo, la acción pública expresada en obras, incentivos y sanciones no acompaña el proceso de conocimiento público y diluye los esfuerzos volcados en acciones a corto plazo, que no se ven respaldadas con la sostenibilidad necesarias para su continuidad y quedan siempre ligados a emprendimientos y proyectos del sector público. En las ciudades en las que más se ha trabajado sobre este aspecto, se manifiestan vínculos administración-universidad, que favorecen la formación de conciencia pública y se hacen extensivos, indirectamente a otras instituciones y sectores.

CONOCIMIENTO PÚBLICO

PREGUNTAS	BUENOS AIRES	LA PLATA	MAR DEL PLATA	ROSARIO	MONTEVIDEO
4. ¿EXISTEN ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY? POR EJEMPLO: PROGRAMAS EDUCATIVOS, TAREAS DE CONCIENTIZACIÓN, JORNADAS CON PROFESIONALES, ARTESANOS O TÉCNICOS, ETC.	Si. Existe la Escuela Taller, Asesoramiento Técnico, Subsidios, Publicaciones y otras acciones de difusión	Existió un Plan Educativo, emprendimiento desde una ONG para la presentación de La Plata a Patrimonio de la Humanidad	Enlaces entre el Área Preservación del Patrimonio y Colegios profesionales e Instituciones educativas.	Existe un proceso de acción Municipalidad – Universidad que lleva más de 20 años	No
5. ¿CÓMO ES LA ACEPTACIÓN POR PARTE DEL SECTOR PRIVADO DE LAS RESTRICCIONES QUE DERIVAN DE LAS LEYES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO? INDIQUE UN PORCENTAJE ESTIMATIVO.	Positiva por parte de la población. No por parte de otros sectores profesionales	Son rechazadas por falta de difusión y correcta presentación	Favorable 30% Desfavorable 70%	Al principio fue muy resistido por las Cámaras de la Construcción, Inmobiliarias, Colegio de Arquitectos, no así por los vecinos	Desfavorable. Se cumple la normativa vigente o se aplican sanciones económicas

Las acciones de difusión y formación de conciencia pública se encuentran presentes en todos los casos analizados, pero a la luz de los resultados concretos resultan insuficientes. Todas las ciudades presentan algún tipo de rechazo por parte de la comunidad y de los actores sociales involucrados con la conservación del patrimonio cuando afectan derechos individuales (colegios profesionales, inmobiliarias, etc.), lo cual lleva al incumplimiento de las normas. La experiencia de Rosario, en un proceso más alentador, recoge la aceptación de las restricciones por parte de la comunidad y el apoyo de los inversores. Asimismo, en Mar del Plata y Rosario principalmente, el aspecto turístico ha sido un factor predominante para la difusión y puesta en valor del patrimonio.

PROGRAMAS Y PROYECTOS VIGENTES

OPINIÓN	BUENOS AIRES	LA PLATA	MAR DEL PLATA	ROSARIO	MONTEVIDEO
¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES INCÓVENIENTES DETECTADOS EN LA PUESTA EN MARCHA DE LOS PROYECTOS ENUNCIADOS?	Diversificación de los recursos	Programas Sectoriales desarticulados y fragmentados	La desarticulación entre los actores involucrados. Existe un desfase entre las previsiones derivadas de los Planes y Proyectos del Plan Estratégico y las acciones y gestiones que, por diferentes causas, encara la administración.		Afectar la propiedad privada sin estar acompañados de políticas educativas y de compensación a los propietarios de los bienes con deducción patrimonial
¿CUÁLES HAN SIDO LAS TAREAS COMPLEMENTARIAS QUE AYUDARÍA GENERAR UNA CONCIENCIA PÚBLICA?	Principalmente, Publicaciones. Las tareas en los Blogs han sido efectivas para la clarificación de temas de valor patrimonial no protegidos	Falta de una política clara y de comunicación	Charlas desarrolladas por el Área Preservación a diferentes entidades de la ciudad, clases a escuelas en diferentes niveles, publicación de artículos en revistas de interés general, participación en la información turística de la ciudad, (folletos, guías, página web)	Con este marco, que suma más de 30 Áreas de Protección Histórica a las ya existentes, regula oficios y niveles de intervención, estamos trabajando mejor. La construcción no se frenó y el desarrollo de la ciudad tampoco.	Los esfuerzos públicos y Privados a nivel municipal y nacional para la valorización del patrimonio

Sin entrar a detallar el carácter de las acciones que cada ciudad realiza para acompañar a una política de protección del patrimonio más efectiva, se observa que existe un gran esfuerzo técnico en este sentido sin un compromiso comunitario de la misma magnitud. En algunos casos por una falta de política clara, en otros por deficiencia en la comunicación (o falta de un proyecto de comunicación) las acciones públicas y sectoriales se presentan desarticuladas y fragmentadas, situación que diversifica los recursos y los esfuerzos públicos y privados.

SITUACIÓN ACTUAL Y PROSPECTIVA

Por último, abierta la consulta a la opinión de las tareas realizadas en cada ciudad, los especialistas consultados hacen una proyección de la gestión actual:

- En Buenos Aires, un trabajo conjunto entre Ministerio de Cultura y el Ministerio de Desarrollo Urbano y el CAAP procura completar lo que ellos denominan "huecos legales" en la Ley 449, a fin de alcanzar una mejor reglamentación y control de las intervenciones en bienes de valor patrimonial, complementando el trabajo técnico con un mayor compromiso de la comunidad.
- En La Plata, aun cuando el patrimonio no es objeto específico de su tarea, las Juntas Comunales que funcionan como espacio de discusión con un alto grado de participación constituyen un ámbito propicio que permitiría extender los criterios de conservación a otros sectores fuera del casco urbano.
- En Mar del Plata, el Área Preservación del Patrimonio de la Dirección de Ordenamiento Territorial (Secretaría de Planeamiento Urbano) se encuentra trabajando en la definición de áreas de valor patrimonial (Distritos AVP) sobre las cuales determinar indicadores vinculados a una "protección edilicia" para bienes catalogados o no, y a una "protección ambiental" de acuerdo a las particularidades del sitio o ámbito a proteger. Asimismo, se encuentran iniciadas las gestiones destinadas al proyecto y posterior recuperación y puesta en valor de la "Casa del Puente" (monumento histórico-artístico nacional), habiéndose finalizado la primera etapa consistente en la restauración total de carpinterías exteriores). Ambas cuestiones se encuadran en las previsiones del Plan Estratégico, pese a que no se está trabajando de manera orgánica (probablemente porque las políticas patrimoniales no son tan contundentes en la ciudad). Se ha avanzado, no obstante, en gestiones y contactos iniciales con otros actores (FAUD, CAPBA DIX, entre otros).
- Como puede observarse de la lectura de la consulta realizada en la ciudad de Rosario, la tarea constante y bien orientada conlleva a un equilibrio entre los intereses comunes y los privados, conflicto que en las otras ciudades consultadas no se ha podido minimizar.
- En Montevideo, en cambio, las medidas tomadas son muy recientes y eso impide hacer alguna proyección, mas allá de los objetivos ideales propuestos.

4. Aspectos positivos de las experiencias analizadas

Finalizaremos la sección, formulando algunas reflexiones con el objeto de rescatar los aspectos positivos que aportan cada una de las experiencias tomadas como antecedente:

Cómo se protege

Al momento de identificar los bienes que conforman el patrimonio de las ciudades, existe una tendencia a centrar la protección en el Catálogo edilicio; aun cuando los criterios de valoración utilizados son generalmente de una escala más amplia que la del propio edificio (histórico y social, esquinas y tramos, áreas de núcleos barriales; suelo rural; amortiguación, etc.), las medidas de protección remiten en la mayoría de los casos al catálogo, perdiendo fuerza la regulación del espacio público y el carácter de las áreas. Parece importante establecer criterios de valoración previos que orienten los objetivos de todo proyecto de conservación, de tal modo que las medidas a tomar resulten coherentes con la caracterización de los bienes tangibles e intangibles que se desean conservar.

Qué se protege

Muchos de los ejemplos consultados tienen una estrecha relación con los Códigos de Planeamiento o forman parte del mismo, y en tanto tal, se determinan zonas de valor patrimonial: forman parte de zonas especiales y se constituyen, en el mejor de los casos, en distritos aislados de su entorno, sin prever la amortiguación del impacto de las medidas de protección. A nuestro juicio, la zonificación debe ser clara en relación con el entorno de protección y el medio ambiente: la protección ambiental, aun en zonas no declaradas de valor, debe ir acompañada por un catálogo mínimo como parámetro de puesta en valor del contexto urbano.

Qué regula

Este aspecto es, a nuestro entender, el punto crítico de toda normativa ya que los indicadores establecidos en el código afectan las características morfológicas y los usos de todos los edificios

de la ciudad y como tal, el tejido urbano. Particularmente, para los edificios con valor patrimonial, no solo deben establecerse indicadores específicos, sino que debe contemplarse el entorno de protección (edificios linderos) con una regulación menos estricta, orientada a la puesta en valor del edificio identificado y al momento de determinar los niveles de intervención orientar las posibles transformaciones con criterios de optimización de las capacidades físico – funcionales de los edificios y áreas protegidas.

Cómo se instrumenta y promueve la protección

La sostenibilidad está directamente ligada a la preservación de los bienes considerados de valor (normas de prevención), a un estricto seguimiento de las intervenciones (control y sanciones) y a la ayuda técnica y económica para los privados (creación de fondos para la conservación y asesoramiento por parte del Órgano de aplicación). Asimismo, para las zonas no protegidas y especialmente las áreas cercanas a las protegidas, es necesario definir el modelo deseado para poder establecer transferencias y prefigurar el patrimonio futuro. Es por lo tanto conveniente establecer indicadores claros también en las áreas no protegidas, con criterios de amortiguación, control e incentivos. Asimismo, las intervenciones públicas, debería guardar coherencia con los objetivos de conservación exigidos a los particulares.

En cuanto a la existencia de Planes y Programas

Existen numerosas experiencias de planes y programas que complementan el cuerpo normativo; sin embargo, a la luz de los ejemplos analizados, se observa falta de continuidad y, en algunos casos, desarticulación de los programas entre sí. Esto se debe a la falta de un Plan General o un Plan de Manejo que unifique los objetivos de conservación. Parece oportuno señalar la necesidad de que los planes se apoyen fuertemente en la investigación para dar sustento teórico a la toma diaria de decisión y en la comunicación para formar conciencia pública sobre la necesidad de la conservación. Para llevar a cabo estas tareas, resulta imprescindible la existencia de un órgano multisectorial ejecutivo que coordine esas acciones y que cuente con el presupuesto suficiente, propiciando la continuidad de la puesta en marcha del Proyecto de Conservación.

SITUACIÓN LOCAL: PROCESO NORMATIVO Y DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO

Arq. Graciela A. Molinari

1. Introducción

En esta sección habrá de tratarse el corpus normativo que regula la conservación del patrimonio cultural de la ciudad de Chascomús, en perspectiva comparada entre las ordenanzas vigentes y el Plan de Desarrollo Territorial (PDT) ya descrito en la primera parte, elevado por el Ejecutivo municipal para su aprobación por el Concejo Deliberante en 2007.

Cabe señalar que los contextos en que unas y otro fueron elaborados difieren en el modo de abordar la problemática del territorio, siendo las primeras producto de una visión física del planeamiento urbano-territorial mientras que el segundo lo es desde la llamada “planificación estratégica”.

A pesar de ello, ambas normas deben encuadrarse en el marco del Decreto-ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, que se fundamenta en la necesidad de ordenar el territorio de la provincia de Buenos Aires. Las alusiones al patrimonio cultural y natural se encuentran entre sus principios -particularmente en el artículo 2 del Título I- y el Artículo 80°, cuando establece que “*Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:*

- a) *Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio...*
- d) *La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos...*
- g) *Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.”*

“*Artículo 80°.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio... (y) Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas”.*

Bajo estos principios fue aprobada la Ordenanza 1272/81 y, casi treinta años más tarde, el Municipio de Chascomús elaboró el Plan Estratégico Chascomús (PECH) cuyo objetivo central es “*definir de manera participativa las principales líneas de actuación futura, ... a partir de un nuevo modelo de desarrollo más equitativo y sostenible”.*

2. Marco de referencia

Plan Estratégico Chascomús

Del análisis particularizado del PECH, se tomarán los ejes estratégicos y los programas y proyectos de ellos derivados que inciden sobre el patrimonio construido.

La **Estrategia medioambiental**, cuyos objetivos específicos apuntan a preservar y mejorar la calidad del patrimonio natural, histórico y cultural ubicado en el área rural del Partido, es

mencionada al sólo efecto de poner en evidencia la voluntad del Plan de atender la problemática en cuestión desde una postura integral y abarcativa. El Programa de puesta en valor del patrimonio cultural rural contempla, entre sus proyectos, el relevamiento, catalogación y preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de las estancias ubicadas en el partido de Chascomús, además de la recuperación y puesta en valor de los predios, instalaciones y edificaciones que antiguamente conformaron las estaciones de la red ferroviaria del Partido.

La Estrategia de desarrollo urbano ambiental de Chascomús implica, entre otros aspectos, el completamiento y densificación controlada de su planta urbana, la preservación de las condiciones urbano-ambientales del área central y de los sectores ribereños de la laguna. Apunta, como se ha dicho, a preservar y mejorar la calidad urbana del área central, la cantidad y variedad del arbolado público además de preservar y poner en valor los ámbitos urbanos, los sitios históricos, los sectores costeros y los edificios que forman parte del patrimonio arquitectónico y de la identidad de la ciudad.

El programa “Mejoramiento de la calidad del área central”, justificado en la necesidad de rescatar los elementos distintivos de la ciudad -como su patrimonio arquitectónico y el trazado del casco histórico-, tiene como objetivos específicos preservar el patrimonio arquitectónico en el casco histórico, mejorar el espacio público en el área central de la ciudad y mejorar el área comercial. Para ello, entre otras acciones, *“prevé la declaración de una zona de protección para las edificaciones y el trazado del casco histórico, además de una fuerte mejora en el espacio público del sector...”*.

Los proyectos aquí enunciados aluden a la *“mejora y equipamiento del espacio público en el casco histórico, ...la revitalización del centro a través de la preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural y de la localización de nuevos usos activos, el fomento de la refuncionalización de edificios patrimoniales y la ejecución de proyectos urbanos de completamiento de trama en zonas céntricas”*. Los actores involucrados en la concreción de estos contenidos son la Secretaría de Planificación y Desarrollo, Secretaría de Obras Públicas, Área municipal de Inspecciones, Dirección de Obras Particulares, Dirección General de Escuelas de la Provincia de Buenos Aires, Cámara de Comercio e Industria de Chascomús.

Plan de Desarrollo Territorial

En este marco, el PDT reúne los objetivos estratégicos, programáticos y proyectuales del PECH para elaborar una propuesta de nueva Ordenanza. Formula, entre sus objetivos fundamentales, *“preservar y poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico y artístico municipal, tanto en los ámbitos urbanos como rurales, y establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre sector público y privado”*.

En el Título II (Normativa reglamentaria), Capítulo I (Clasificación del territorio) el Municipio clasifica su jurisdicción en áreas “urbana”, “complementaria” y “rural”. Ya en el Capítulo II, Título I (Zonificación) establece, dentro de las anteriores, dos categorías: Zonas de Regulación General y Zonas Especiales.

Estas Zonas Especiales se clasifican en seis subgrupos, entre los cuales se define una Zona Especial de Interés Patrimonial (sobre la que versará esta evaluación), entendida como *“...aque- llos sectores o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos y culturales constituyen ámbitos de referencia de la identidad local. En función de ello están sujetos a nor- mas y procedimientos de preservación y puesta en valor de sus características morfológicas, arquitectónicas y urbano-ambientales”*.

3. Protección de bienes de valor patrimonial y actores involucrados en el logro de los objetivos planteados en el PDT

Qué se protege

El PDT pone especial énfasis en los valores identitarios del área urbana de Chascomús y del entorno de la laguna. En tal sentido, la valoración se centra en la morfología urbana, la arquitectura histórica y los aspectos urbano-ambientales que otorgan identidad a la ciudad.

Se establecen entonces, dentro de este contexto, condiciones particulares para la Zona Central considerada como *“el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y variedad de usos que presenta un carácter simbólico y polifuncional de máxima primacía”*, explicitando los criterios que habrán de tenerse en cuenta para la valoración de los bienes a proteger, el entorno urbano y los objetivos de planeamiento para la zona en que se encuentra el bien.

El “Plan de catalogación”, con el que se confeccionará el registro de bienes inmuebles declarados de “interés patrimonial municipal”, asumirá los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico, *“comprende las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público”*.
- Valor arquitectónico, *“comprende las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes”*.
- Valor histórico-cultural, *“refiere a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva”*.
- Valor singular, *“refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios”*.

Se disponen, además, dos tipos de protección: la protección de escala urbanística y la de escala edilicia. Dado que la primera se define como *“aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales, incluye... al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios”* pero no se encuentra desarrollada en el documento analizado, se considerará la escala edilicia que está referida a los niveles de protección de lo construido en las parcelas.

En esta escala, los bienes incorporados al catálogo y declarados “de interés patrimonial”, tendrán asignados niveles de protección y grados de intervención particulares. La inclusión en el registro de bienes catalogados de “interés patrimonial” será incumbencia de la Autoridad de Aplicación, pudiendo incorporarse nuevos edificios a petición de parte. Se definen tres niveles de protección de escala edilicia: “integral”, “tipológica” y “cautelar”, derivados del valor asignado al bien al momento de su incorporación al registro antes mencionado.

Cómo se protege

Según se especifica en el Capítulo VII - Preservación del patrimonio, *“Todos los habitantes tienen el deber de proteger y salvaguardar todas aquellas zonas y edificios declarados “de interés patrimonial”*.

Los tres niveles de protección antes mencionados admiten cuatro grados de intervención (incluyendo acciones tanto físicas como funcionales de diversa magnitud), en cuya descripción se omite la asociación con los niveles previamente establecidos.

Asimismo, se regula la intervención en los baldíos o edificios no sujetos a protección, pautando aspectos morfológicos y compositivos y condicionando los parámetros de diseño de la obra nueva al entorno preexistente, sin por ello recurrir a “*construcciones imitativas de estilo*”, explicitando, a su vez, parámetros urbanísticos para la obra nueva: tipología urbana de edificación, espacio urbano, patios, y normas morfológicas y de composición, régimen de usos y dimensiones mínimas de la parcela.

La aplicación de los criterios de preservación hasta ahora desarrollados se vincula con las siguientes atribuciones del Poder Ejecutivo Municipal: tramitaciones de las declaratorias, prohibición de innovar frente a riesgo grave de pérdida o deterioro irreparable, autorizaciones para la intervención, sanciones, etc. En el Título III, “Sistema de Gestión”, Capítulo III, se enuncian algunos instrumentos de promoción y desarrollo¹ como premios de incentivo, estímulos a la preservación del patrimonio (exenciones fiscales, asesoramiento técnico especializado y subsidios), además de la creación de un Fondo de Desarrollo Urbano que se destinará, parcialmente, a subsidiar (en no más del 10% del presupuesto) el mantenimiento de los bienes catalogados.

4. Análisis comparativo de los modelos físico-funcionales derivados de las normativas vigente y propuesta

En el presente ítem se abordará la incidencia de las normas de edificación sobre la conservación del patrimonio construido, propuestas en el PDT y en el Código de Zonificación vigente. Este análisis comparativo se realizará sobre un sector específico de la ciudad de Chascomús que obrará como “caso piloto” (Figura 1).

A los efectos de llevar a cabo esta comparación, se tomarán como referencia los parámetros que deben establecerse según especifica el Decreto-Ley provincial, dado que de la aplicación de éstos resulta, en definitiva, el modelo urbano espacial deseado. Si bien las ordenanzas mencionadas fueron producidas, tal como se ha dicho, en contextos socio-económicos, socio-políticos y socio-culturales y bajo ópticas de planeamiento urbano y territorial muy diferentes, el hecho de que la nueva ordenanza deba transitar el mismo camino que la vigente, para su aprobación, posibilita una rápida lectura comparativa de sus componentes y su potencial incidencia sobre el patrimonio cultural preexistente, o sea sobre lo que otorga singularidad e identidad al sitio.

Los indicadores urbanísticos son, en este contexto, valores cuantificables que condicionan la espacialidad urbana (qué y cómo habrá de construirse la ciudad: la disposición de los “lentos” y “vacíos” -tanto privados como públicos-), estableciendo el máximo y/o mínimo aprovechamiento del suelo. Los parámetros que aquí se evaluarán sobre las zonas establecidas por las normas, son los siguientes:

- Densidad habitacional neta (habitantes por Hectárea)
- Subdivisión del suelo o parcelamiento

1. Premios de incentivo. “*El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que: (i) Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado; (ii) Sean funcionalmente correctas; (iii) Respeten las normas urbanísticas vigentes; (iv) Demuestren buena calidad de diseño, construcción y aporte urbano*”
Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio “...con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales, urbanos y rurales, que forman parte de la identidad local. Este Sistema estará conformado por: (i) Exenciones fiscales; (ii) Asesoramiento técnico especializado; (iii). Los subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles protegidos previstos en el Fondo de Desarrollo Urbano creado en la Sección 5” del Capítulo III.



Figura 1: Área de estudio

- Ocupación del suelo -parcela- (FOS: Factor de Ocupación del Suelo)
- Modalidades de ocupación (implícitas o explícitas)
- Explotación del suelo (FOT: Factor de Ocupación Total)
- Alturas máximas y/o mínimas
- Usos predominantes
- Reglamentaciones especiales

En este marco de valores mayoritariamente cuantitativos debe destacarse que, a diferencia de la Ordenanza vigente, el PDT considera la inclusión de conceptos relativos a la protección y mejoramiento del paisaje urbano en su cualidad de “valor social”. Las Normas sobre Calidad Ambiental (propuestas en el Título II, Capítulo XI, Sección 7) establecen que *“La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él, con frente a la vía pública, podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno... Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares...”*.

Incidencia de los parámetros urbanísticos en el área de estudio

El área de referencia es la correspondiente al denominado “casco antiguo” de la ciudad y la zona comercial aledaña, comprendida entre las Avenidas Escribano, Lamadrid y la Costanera España (Figura 2) e identificada en el Código de Zonificación vigente (Ordenanza 1272/81 y modificatorias) como zonas de Uso Residencial (UR) 1, 2 y 4, Distrito Público (UP) 1 y zona de Uso Comercial (UC).

En el PDT este mismo sector se identifica y referencia por sus cualidades particulares y, si bien su delimitación no está precisada más que gráficamente, su cobertura es relativamente coincidente



Figura 2: Zonificación

con el sector considerado en párrafos anteriores. En cuanto a la delimitación de estas zonas, de la lectura del Anexo 1 - Límite de Áreas y Zonas, se infiere la voluntad de considerar la calle como espacio urbano integrado. Es decir que, a diferencia de los códigos vigentes en los que los límites de definen a eje de calle, la unidad morfológica no sería la manzana sino la vía de circulación que la conforma, por lo que dicha delimitación involucraría a “*los lotes frentistas sobre las calles*”, circunstancia que contribuiría a lograr la homogeneidad paisajística deseada.

El área de estudio está aquí designada como Zonas Especiales y comprende tanto la “Zona Especial de Interés Patrimonial” (ZEIP) como las de interés “Ambiental” (ZEIA) y “Urbanístico” (ZEIU), además de áreas urbanas consolidadas y a consolidar y un fragmento de la Zona Corredor Mixto Avenida Lastra, uno de los accesos a la ciudad desde la Ruta Nacional N° 2 que remata en la laguna de Chascomús.

La Tabla 1 sintetiza los parámetros urbanísticos del sector analizado asignados por ambas normas.

Respecto de la subdivisión del suelo, se hace necesario mencionar que la Ley marco de ambas normas (8912/77), partiendo de un modelo “ideal” de ciudad conformada por volúmenes exentos y de gran altura en las áreas centrales e ignorando las cualidades de los núcleos urbanos preexistentes, condiciona la dimensión de las parcelas a las densidades poblacionales asignadas. Es decir que, a mayor cantidad de habitantes por hectárea mayor frente y superficie de los predios (Figura 3). Este condicionamiento se expresa en los parámetros que le fueran conferidos al sector, tanto en la Ordenanza vigente como en el proyecto aquí analizado que, a pesar de no aplicar el indicador de capacidad poblacional a las zonas ZEIP, ZEUF y ZEIU, ésta puede fácilmente inferirse (entre 201 y 500 hab./Ha) por las dimensiones mínimas fijadas a las parcelas.

	Código de Zonificación (Ord. 101241 y modifs.)					Plan de Desarrollo Territorial (P.D.T.)			
	UC1	UP1	UR1	UR2	UR4	(C.E.U.P. - C.E.U.P.* - C.E.U.U.)	Área Urbana Barrío Consolidado	Área Urbana Barrío en Consolidación	Área Libre (Comunidad Mixta)
Definición de zona (uso)	Definida por usos					Definida por usos consolidados	Definida por usos	Definida por usos	Definida por usos consolidados
Área habitable (m ²)	500 m ²	200 m ²	500 m ²	200 m ²	200 m ²	No aplica	400 m ²	200 m ²	100 m ²
Edificio de uso y parámetros máx.	Lado máx.: 15 m		Lado máx.: 12 m			Lado máximo: 10 m	Lado máximo: 10 m	Lado máximo: 12 m	Lado máximo: 20 m
	Sup. Máx.: 175 m ²		Sup. Máx.: 100 m ²			Sup. Máx.: 400 m ²	Sup. Máx.: 375 m ²	Sup. Máx.: 300 m ²	Sup. Máx.: 600 m ²
Cobertura del suelo (FOS)	0.8		0.8	0.8		0.8			
Modalidades de ocupación (implícitas o explícitas)	Aplicación de parámetros de Art. 20 del Código de Edificación					Prohibido retiros de frente y laterales. Manzana "cerrada". No aplica zonificación	No retiros laterales de frente. Manzana "mixta".	Retiros de frente. 2 m. Manzana "mixta".	Manzana permeable. Manzana "mixta".
Equipamiento del suelo (FOS) Factor de Cobertura Total	1.8	1.2	1.8	1	1.2	No aplica	1.2	0.8	1
Altura máxima y/o mínima	Máx.: 12 m	Máx.: 8 m	Máx.: 12 m	Máx.: 8 m	Máx.: 8 m	Automático del Art. 20 Aplicado. Máximo 8 m (altura total: 8.50m)	Máximo: FOS=2 planta=10m (altura total: 11.50m)	Máximo: FOS=1 (planta) m (altura total: 8.50m)	Máximo: FOS=1 planta=10 m (altura total: 11.50m)
Uso predominante	Comercial	Oficio	Residencial			Residencial	Residencial	Residencial	Mixto
Reglamentación específica	Especificaciones, características de "calle"/ "calles"/, etc.					Normas morfológicas y de composición (altura, retiros, etc., etc., sistemas coligados)	No específica	No específica	No específica

(*) Calle Libre del Barrio Llanos y (altura) máx. mínima + 2 plantas por Tr. † no específica
indeterminada

Tabla 1: Parámetros urbanísticos

Aunque entre un documento y otro no hay variación sobre la ocupación del suelo (FOS) en términos cuantitativos, sí lo hay en la voluntad explícita del PDT de conformar un tejido urbano determinado en tanto manifiesta conceptos tales como “manzana cerrada” y “manzana mixta”, aludiendo a la continuidad, en el primer caso, de los frentes construidos sobre línea Municipal o de Edificación y prohibiendo los retiros laterales, mientras que en el segundo caso admite retiros de frente o de ejes divisorios y, en algunas zonas, los promueve a voluntad. Esta diversidad, tratándose de áreas lindantes con los sitios de mayor caudal patrimonial,

cuyo modo de ocupación dista de lo que se ha denominado como manzana “mixta”, implica el riesgo de impactar sobre un paisaje urbano histórico y debería reconsiderarse.

En cuanto a la capacidad total del suelo, el potencial construible (FOT), ligado al contenido poblacional, no se destacan diferencias entre una y otra norma (Figura 4), excepto por la omisión del PDT (“no aplica”) de adjudicar este indicador a las zonas de mayor contenido de bienes patrimoniales, hecho que, contrariamente a lo seguramente deseado al no especificar este parámetro, conduce más a incertidumbres que certezas a la hora de intervenir sobre la ciudad.

La altura de las edificaciones está directamente vinculada con este último indicador urbanístico (Figura 5). En términos siempre cuantitativos puede deducirse la altura resultante de la relación entre la ocupación y la explotación potencial del suelo, pero tratándose de sitios con cualidades singulares dignas de ser resguardadas, este aspecto debe ser analizado en un contexto más amplio y el resultado, o sea los mínimos y/o máximos permitidos, deberá guardar relación con el ambiente histórico que se busca preservar. Sobre este punto, vale señalar que resulta desusado el hecho de que el PDT considere la reducción de las alturas en uso durante décadas (sobre todo teniendo en cuenta que sobre la calle comercial por excelencia, la Libres del Sur, rigió la obligatoriedad de respetar una mínima que supera la máxima hoy a ella atribuida) y considere viable la ejecución de edificios con cubiertas inclinadas, siendo ésta, como se sabe, una zona en la que prevalecen otras tipologías arquitectónicas.

Si bien en el Código actual no se hace referencia explícita a los valores patrimoniales contenidos en el área, los indicadores urbanísticos adjudicados a este fragmento de la ciudad han contribuido, entre otros factores, a la conservación de los mismos. La restricción de alturas, la reducida explotación del suelo que deviene de un Factor de Ocupación Total (FOT) que como máximo aprueba triplicar la ocupación de la parcela, sumado a las bajas densidades adjudicadas,



Figura 3: Densidad habitacional neta

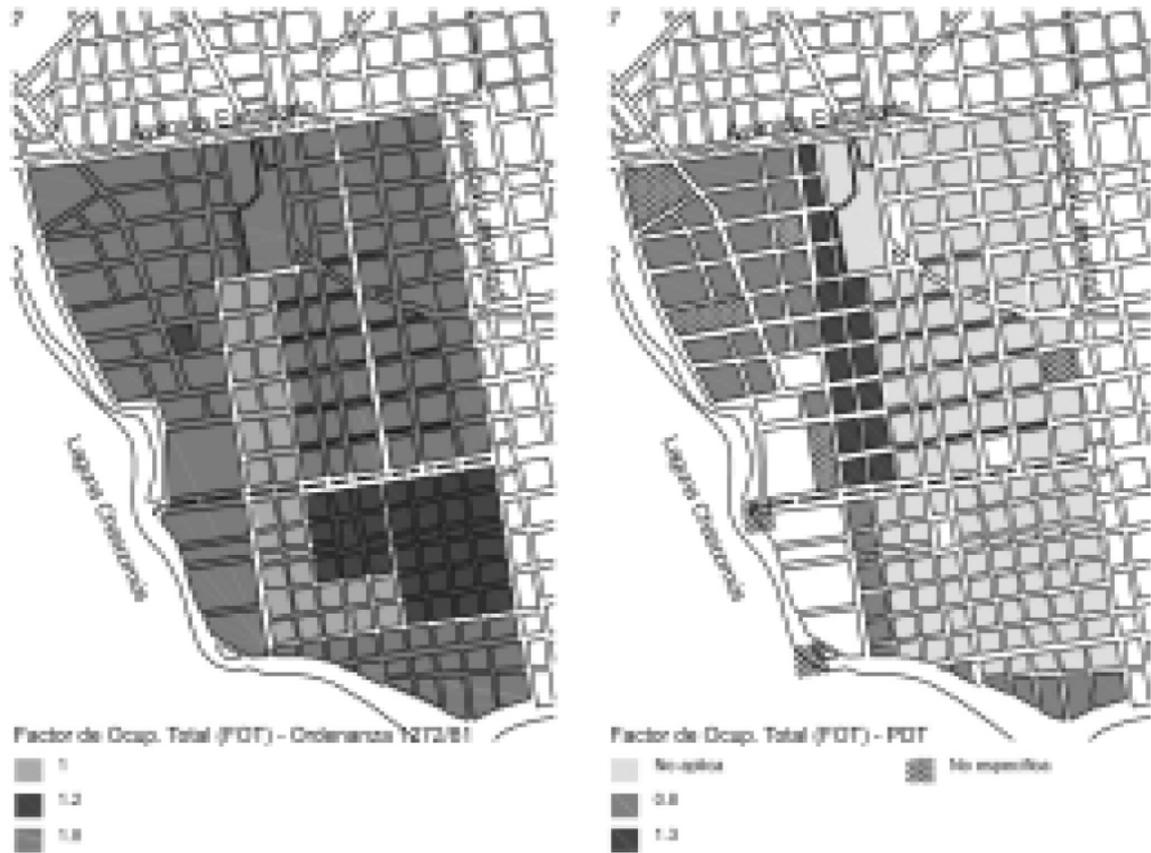


Figura 4: Factor de Ocupación Total (FOT)

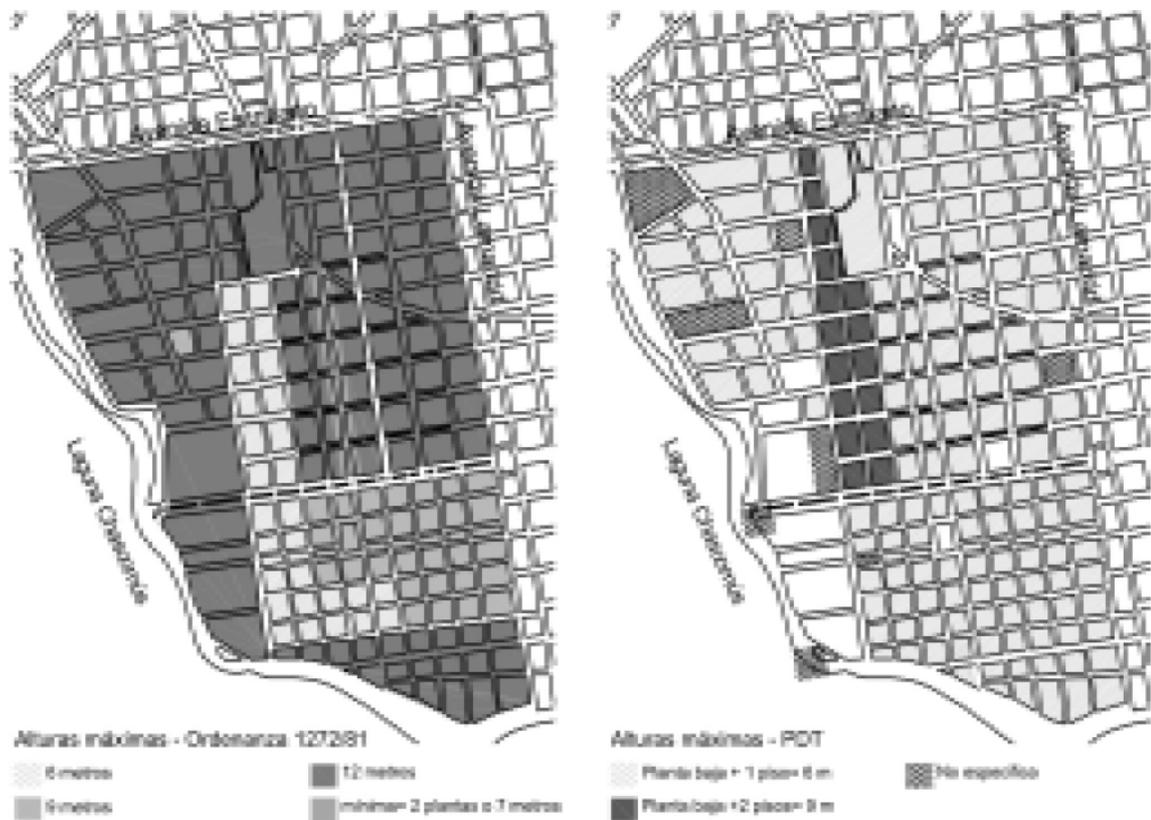


Figura 5: Alturas -máximas- de edificación

cadras, contribuyen a ello. Las Reglamentaciones Especiales contenidas en la Ordenanza vigente implican una voluntad de respeto por la preexistencia al hacer alusión al tipo y materiales de cubiertas para los sectores costeros, tipo de materiales y terminaciones de fachadas, aunque se debe destacar que las características (“*estilo colonial*”) de lo construible en el entorno de la plaza Independencia implican el riesgo de fomentar la ejecución de obras que remedan un paisaje urbano histórico pero son, en verdad, carentes de una cualidad hoy considerada como determinante a la hora de juzgar los sitios patrimoniales: la autenticidad.

El PDT, en cambio, explicita sus objetivos de conservación y puesta en valor del patrimonio urbanístico, arquitectónico y ambiental de Chascomús. La no aplicación de los premios² a indicadores como el FOT y la Densidad en el área, anulan la tendencia especulativa de la explotación del suelo urbano. En concordancia con los objetivos enunciados, se regula tanto la volumetría general de la obra a construirse como su composición, materiales, “*líneas predominantes*”, color y texturas en el marco del respeto por el entorno, no permitiendo, a su vez, “*construcciones imitativas de estilo*”.

En el sector analizado, como se ha dicho, se definen zonas de cualidades diversas que, a su vez, requieren de tratamientos particularizados. Dado que para las Zona de Interés Urbanístico y las especiales de Urbanización Futura “*de acuerdo a las características, la envergadura y el impacto ambiental del emprendimiento... la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir...*” ya sea éste un Plan Especial, Sectorial o Urbano de Detalle, pareciera no haber condicionamientos específicos sobre las intervenciones a realizar en cuanto a conservación de valores patrimoniales del entorno en que éstas se hallan. A su vez, resulta llamativo que ciertos predios como el comprendido entre las calles Bolívar, Mazzini, Costanera y Orzali se haya designado, en el documento analizado, como Zona Especial de Urbanizaciones Futuras siendo éste un sitio de valor testimonial.

Respecto del Corredor Mixto Avenida Lastra (si bien las cualidades que se le atribuyen no se hallan delimitadas con precisión en el documento escrito que aquí se analiza) debe señalarse que, de implementarse este proyecto, la morfología resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos asignados derivaría en la generación de un borde urbano que fragmentaría el área que se pretende poner en valor, ya que la permisión de retiros de frente, las alturas admitidas y la no especificación de condicionantes volumétricas y de composición, tal como las hay en su entorno inmediato, coadyuvarían a ello. Igual riesgo se corre con las Áreas Urbanas a Consolidar y Consolidadas, que enmarcan la Zona Especial de Interés Patrimonial (Figura 6), ya que la aplicación de los parámetros formulados generarían la ruptura del tejido urbano histórico del sector.

5. Recomendaciones

Sobre la zonificación

Se considera conveniente profundizar en el análisis de los criterios de su delimitación, recomendándose la definición de “zonas de amortiguamiento”³ entre las de alto valor patrimonial y las

2. Los premios a que se alude son los que enuncia el Decreto-Ley 8912 en su artículo 47. Éstos permiten aumentar o incrementar hasta en un setenta por ciento los valores de FOT y densidad, según se trate de una parcela cuyo ancho supere los 10 m; se encuentre frente a un espacio público de ancho superior a los 20 m, se reduzca la ocupación del lote y se retire la construcción de la línea de frente y de los ejes divisorios. Demás está decir que la resultante de este tipo de parámetros urbanísticos es la de construcciones exentas y de gran altura, modelo espacial poco compatible con ciudades de la escala y valores paisajísticos como la aquí tratada.



Figura 6: Tejido resultante -PDT-

áreas urbanas en proceso de consolidación. Además se reitera, como válida y deseable, la consideración de involucrar a los frentistas de las calles, adoptando el criterio de que dichos límites tomen como “unidad morfológica” el espacio público determinado por las vías de circulación.

Sobre los indicadores o parámetros urbanísticos

Se estima necesaria la explicitación o desarrollo de las intervenciones admitidas y deseadas en las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, así como la revisión de la regulación sobre las Áreas Consolidadas y a Consolidar y de la Avenida Lastra en el tramo que interesa la Zona Especial de Interés Patrimonial. Respecto de las Zonas Especiales de Interés Patrimonial, se recomienda ahondar en sus cualidades morfológico-funcionales actuales y deseables, de manera de explicitar los indicadores relativos a FOT y Densidad habitacional que se correspondan con el objetivo de preservar su identidad.

Sobre el registro de bienes de valor patrimonial

La catalogación de edificios patrimoniales debería completarse con la inclusión de su estado de conservación interior: si bien su identificación se basó en la consideración de su aspecto

-
3. Una zona de amortiguamiento es un área alrededor del bien cuyo uso y desarrollo están restringidos a fin de reforzar la protección del mismo, teniendo en cuenta el entorno inmediato del bien propuesto, perspectivas y otras áreas o atributos que son funcionalmente importantes como apoyo al bien y a su protección.
-

exterior, no basta restringirse a las cualidades de las fachadas ya que se corre el riesgo de convertir a la ciudad en una escenografía vacía de los contenidos testimoniales de su historia. Por esta razón, es recomendable conocer y registrar el edificio en su totalidad, de manera de brindar a sus propietarios el asesoramiento que corresponda desde una óptica integral.

Sobre los grados de intervención

Una vez verificada la autenticidad del bien y establecido su valor y tipo de protección, sería conveniente el ajuste de los grados de intervención admisibles para cada uno de ellos de manera más explícita y taxativa, evitando de ese modo las libres interpretaciones con el consabido riesgo de pérdida de las cualidades que se pretenden conservar.

Además de las particularidades recomendadas en párrafos anteriores, es menester destacar que la protección del patrimonio implica un proceso continuo en el que las normas edilicias son sólo una herramienta en manos de organismos de aplicación que necesariamente deben interactuar coordinada y coherentemente en procura de los objetivos propuestos. Los procedimientos administrativos que se implementen deberían ser los adecuados como para superar los cambios políticos, para lo cual resulta imprescindible la formación de recursos humanos desde una óptica integral, poniendo el acento en el trabajo técnico continuo, en la comunicación de valores, en la transferencia del conocimiento y el monitoreo permanente de las acciones emprendidas. La conservación del patrimonio urbano-arquitectónico debe contemplarse como parte indivisible de un desarrollo económico y social sostenible, teniendo siempre en cuenta que la salvaguarda de los bienes culturales se logra, únicamente, con la acción coordinada de distintas áreas de gobierno -a nivel local, regional, nacional e internacional- y organismos no gubernamentales, sumada al interés y cooperación de una comunidad consciente -y orgullosa- del valor de su patrimonio.

DETECCIÓN DE OPORTUNIDADES PARA PYMES

Coordinadora: Arq. Beatriz C. Amarilla. Equipo: Arqs. María Victoria Elías, Constanza Eliggi, María Julieta Mostarda, Mara Pacheco y Gustavo Ferraro.

Presentación

Al reseñar las características de la ciudad de Chascomús como plaza turística se ha destacado que predomina el visitante “atraído por la cultura”/“con motivación cultural”, lo cual ha influido para que buena parte de la oferta de servicios (alojamiento, restauración, venta de artesanías) reutilice crecientemente inmuebles con atractivos arquitectónicos/coloniales, basando así su estrategia de negocio en sacar provecho de su valor patrimonial y el interés que despierta para lograr una “diferenciación del producto”.

Al parecer, esta tendencia podría verse favorecida y afirmada por concurrencia de dos factores fundamentales: la importante disponibilidad de edificios aptos para el desarrollo de negocios y la vocación municipal para incentivar la puesta en valor del patrimonio local, fomentando nuevas inversiones en ese campo. Lo deseable, claro está, es que ello se realice en un marco de respeto por las características específicas que confieren identidad y valor patrimonial no sólo a los edificios considerados individualmente sino al ambiente local como un todo. Hasta el presente, sin embargo, las intervenciones con fines comerciales no siempre han guardado el debido respeto por las características primigenias de los bienes inmuebles “recuperados”, por lo que parece necesario guiar de alguna manera el proceso y anticiparse a trocar la “amenaza” en “oportunidad”. En otros términos, procurar que la reutilización de propiedades con interés patrimonial para fines relacionados con la actividad turística juegue un doble papel: por un lado, convertirse en un “producto competitivo” dentro de la oferta local, generando beneficios económicos en términos de diversificación de la oferta, generación de empleo, efecto multiplicador de la renta, etc.: por el otro, constituirse en una vía para la revalorización y recuperación del patrimonio que contemple integradamente aspectos ambientales, sociales, culturales y económicos.

Adicionalmente, resulta prioritario que estas inversiones vinculadas al acervo patrimonial se realicen en concurrencia a los objetivos y estrategias del proceso de desarrollo local y contribuyan al mismo: en este sentido, la posibilidad de incentivar y consolidar pequeños y medianos emprendimientos de servicio al visitante y al turista sacando provecho de las bondades y atractivos de los recursos naturales y culturales del territorio puede derivar en el afianzamiento de un sistema productivo local basado en la dinámica PyME, ampliamente reconocida como motor del crecimiento y desarrollo económicos, sobre todo por su contribución en términos de empleo y diversificación/cualificación de la oferta.

Atento a las consideraciones anteriores, el presente capítulo se plantea los siguientes **objetivos específicos**:

- Contribuir al desarrollo local mediante el refuerzo de la actividad turística en el segmento de las Pequeñas y Medianas Empresas, con énfasis en la diversificación de la oferta disponible y la generación de empleo.
- Contribuir a la puesta en valor y recuperación del patrimonio edilicio, alentando la reutilización de inmuebles con atractivo turístico sin alterar sus valores originales.
- Ofrecer al inversor en general, y a los habitantes de Chascomús en particular, una alternativa de actividad económica a través de un nuevo uso de los inmuebles orientado a satisfacer

la demanda turística.

Se considera que este tipo de abordaje de la cuestión patrimonial en relación con la explotación turística puede producir un **impacto positivo** sobre la economía y el desarrollo integral de la comunidad, con beneficios diferenciales y complementarios para todos los involucrados: por un lado, los propietarios/inversionistas considerados individualmente (generación de ingreso, revalorización de la vivienda); por el otro, el Municipio (mejoramiento de la calidad y mayor diversificación de los servicios turísticos ofrecidos actualmente, aprovechamiento de las instalaciones existentes, revalorización y conservación del patrimonio arquitectónico, reforzamiento de la cultura e identidad local, disminución del éxodo poblacional por generación de nuevos y mejores empleos, etc.); finalmente, el patrimonio mismo, que encuentra de esta forma una vía alternativa para su puesta en valor y recuperación, contemplando no sólo los aspectos económicos sino también los componentes social y ambiental.

A continuación se expondrán los aspectos metodológicos y resultados de este componente de la investigación, centrado en los siguientes aspectos: (i) actualización de la información recogida en trabajos anteriores sobre los edificios con valor patrimonial en el área bajo estudio; (ii) identificación de edificios de valor patrimonial con posibilidad de ser reutilizados para el desarrollo de inversiones en el segmento PyME; (iii) planteo de una metodología que permita determinar, entre casos alternativos de viviendas patrimoniales, la compatibilidad entre las funciones propuestas y las características físicas de los edificios; (iv) verificación de la metodología través de una muestra de edificios identificados.

1. Actualización de la información: protocolo para el relevamiento de inmuebles con valor patrimonial

Como se ha mencionado, el presente proyecto retoma y profundiza algunos aspectos de la investigación "*Municipio de Chascomús: Estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable*" ya realizado por el LINTA durante los años 2004-2005. En su oportunidad, se realizó un pre-inventario de bienes con valor patrimonial localizados en tres sectores que conforman alrededor del 80% de la denominada Área Administrativa "Centro", comprendida entre las Avenidas Costanera España (hacia el sur), Avenida Irigoyen y Lamadrid (al este), Av. Escribano (al norte) y Avenida Juárez y Núñez (al oeste) (Fig. 1):

- El primero refiere al "Casco Histórico" de la ciudad, delimitado por las Avenidas Lamadrid (hoy Perón) y Lastra y las calles Santa Fe y Mendoza: su punto nodal es la Plaza Independencia, que se desarrolló junto al Fuerte San Juan Bautista, núcleo fundacional en cuyo derredor se gestó espontáneamente el primer asentamiento de población. Tal como muestra el primer plano de Chascomús del que se tiene registro, la plaza central rectangular irradiaba una cuadrícula irregular delimitada por dos avenidas y los terrenos lindantes con la Laguna. La Figura 2 muestra la ocupación de la planta urbana en tres fechas diferentes, durante el siglo XIX y comienzos del XX.
- El segundo sector corresponde a la "Zona Centro", comprendida entre las Avenidas Escribano, Irigoyen, Juárez y Lastra: surgida hacia 1855 al extenderse el núcleo original y conformada ya como una cuadrícula regular, se mantuvo vigente hasta las primeras décadas del siglo pasado y guió el crecimiento posterior (que tuvo tendencia a acompañar los ejes viales de acceso a la ciudad).
- Finalmente, el tercer sector abarca la zona comprendida entre el área fundacional y la Laguna, cuyos límites son las calles Núñez, Avenida Lastra, Santa Fe, Mendoza, Avenida Lamadrid y Avenida Costanera España.



Figura 1: Sectores

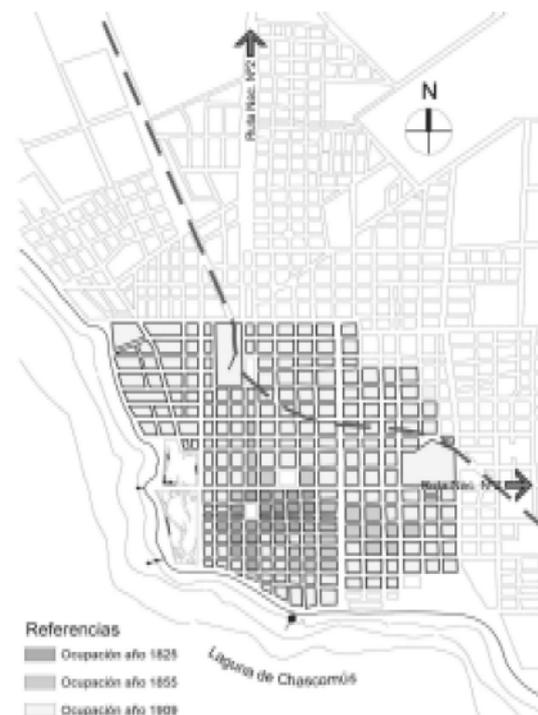


Figura 2: Ocupación de la planta urbana

La concurrencia de funciones diversas -administrativas, culturales, comerciales- se traduce en la localización de edificios también muy heterogéneos en cuanto a su impronta urbana, tipología arquitectónica y fecha de construcción, de los cuales un 17% resultó pre-catalogado como “de valor patrimonial”. Una mayor concentración de los mismos se sitúa en proximidad a la Plaza Independencia.

Dado el tiempo transcurrido desde este relevamiento, en la presente etapa resultaba prioritario constatar que no hubieran sido demolidos o sufrido alteraciones en su estructura y características originales. Adicionalmente, era importante ponderar más acotadamente su valor y, dados los objetivos específicos de este sub-proyecto, su posible utilización para un emprendimiento PyME. A los fines de la actualización, y partiendo del mapa oportunamente confeccionado para el registro de los bienes pre-inventariados, se procedió a la revisión del estado actual de conservación (estado general/deterioro observado) y a conceptualizar más adecuadamente su valor patrimonial, ponderando de forma integral sus aspectos histórico, arquitectónico y ambiental, según las definiciones que más adelante se exponen.

En esta ocasión, complementando el relevamiento original, en la totalidad de las manzanas del sector se realizó un registro fotográfico de las fachadas de los edificios ubicados en parcelas pre-seleccionadas (alrededor de 500), que luego se referenció al mapa existente y se organizó, en formato digital, en carpetas por manzana. En función de facilitar el relevamiento de la información, se definieron diferentes sectores que comprendían aproximadamente diez manzanas cada uno, variando en cada uno de ellos la densidad de bienes con valor. Para la preparación del material gráfico de los sectores a relevar, se utilizó un esquema de manzanas y parcelas en programa Autocad, el cual permitió, sobre un plano catastral de Chascomús, seleccionar en particular aquellas parcelas definidas con valor patrimonial en el trabajo previo citado (Fig. 3).

En forma previa al relevamiento general, se realizó una prueba piloto en un área acotada (cinco manzanas) para verificar que el método elegido para la actualización de la información en toda el área realmente fuese el más adecuado.



Figura 3: Parcelas definidas con valor patrimonial

2. Planteo metodológico

Dado el objetivo básico del componente, el desarrollo metodológico apunta a identificar aquellas propiedades residenciales con cierto valor patrimonial que, desde el punto de vista físico- espacial, podrían ser afectadas a emprendimientos PyME. Para ello, se proponen los siguientes pasos a seguir:

- Considerar los usos prioritarios a los que pueden ser afectadas las viviendas.
- Seleccionar ejemplos de viviendas con valor patrimonial.
- Estudiar su valor patrimonial, definido a través de los “tipos de valor” y del estado y modificaciones que haya tenido el inmueble.
- Verificar la adaptación del esquema físico- espacial del edificio a los usos que se han detectado como prioritarios.
- Extraer conclusiones que permitan, entre los casos alternativos estudiados, seleccionar el o los ejemplos que mejor respondan a los criterios de calidad establecidos.

A continuación, estudiaremos estos cinco aspectos particularizadamente; a los efectos de facilitar su comprensión, a medida que se comentan los pasos metodológicos se introducirán ejemplos concretos de aplicación referidos a viviendas existentes en la ciudad y se incluirán las conclusiones preliminares que derivan del análisis de la información obtenida.

2.1. Usos prioritarios

La determinación precisa de los usos posibles a desarrollar debe derivar, entre otros aspectos, de los documentos que guían la gestión municipal (en este caso, especialmente en materia de patrimonio y turismo), así como de un estudio pormenorizado de la demanda actual y de su proyección futura. En esta etapa preliminar, y a los efectos de verificar la metodología, nos hemos basado en los documentos ya analizados (PECH y PDT) y en la caracterización de la

demanda descrita en el capítulo “Chascomús como plaza turística”. Entre los ejes del PECH, se ha destacado la “Estrategia socio-productiva” (que alienta la diversificación de la base socio-productiva a través de la promoción y desarrollo de Pymes y Micropymes) y la “estrategia turística” (que apunta al fortalecimiento del sector turístico y promoción del desarrollo de encadenamientos productivos con el resto de los sectores de la economía local).

En el contexto anterior, el PECH en su etapa diagnóstica plantea como “temas críticos” la escasa disponibilidad de plazas hoteleras durante el año, que es casi nula en temporada alta, así como el predominio del turismo de “fin de semana”, con capacidad ociosa intrasemanal. Además, desde el punto de vista de la calidad urbana, se induce a la recuperación y preservación del casco urbano histórico (PECH) y al mejoramiento del área central (PDT)

En lo que concierne al sector privado, el “espacio turístico” está constituido por empresas de servicios vinculadas principalmente con el alojamiento, restauración, transporte, esparcimiento, deportes, agencias de viajes y comercio de artículos regionales. El sub-sector alojamiento, en particular, ha registrado un gran crecimiento en la última década, acompañando el incremento en el flujo de turistas, lo que implica una ocupación de cerca del 100% en temporada alta en los distintos tipos de alojamiento (los hoteles, por su parte, trabajan al máximo de su capacidad prácticamente durante todo el año).

Otro dato considerado surge de las encuestas realizadas a turistas referidas a su experiencia como visitantes: aunque en general las opiniones no registran aspectos negativos, se advierte disconformidad con los horarios de ciertas actividades (por ejemplo, falta de actividad comercial en horas del mediodía y escasa oferta de actividades nocturnas).

Reunidos estos antecedentes y estudios previos, se han seleccionado tres usos alternativos para verificar la metodología propuesta: (i) alojamiento; (ii) restauración; (iii) vivienda con comercio (preferentemente cadenas productivas locales). Se ha considerado que los usos alternativos, aparte de responder a la relación con la demanda potencial (RD), deberán posibilitar una serie de beneficios que tienden no sólo a la conservación del inmueble en cuestión y, en general, del patrimonio construido de la ciudad de Chascomús, sino a producir mejoras que apunten al desarrollo sustentable de la localidad. En ese sentido las funciones propuestas deben demostrar su potencialidad según los siguientes parámetros:

- Estar relacionadas con actividades de recreación, turismo u otras (RTSC): se incluyen en este rubro servicios de hotelería y gastronomía, exposición y venta de artículos regionales, así como otras actividades que resulten de interés social, cultural o deportivo para la localidad y el partido.
- Contemplar las necesidades y el bienestar tanto de la población permanente como transitoria (PPT).
- No depender exclusivamente de la estacionalidad: los usos no deben restringirse, en lo posible, a actividades de temporada de verano o fines de semana (NE).
- Funcionar diariamente durante un horario amplio: deberá promoverse el dinamismo del área, facilitando la presencia de público y la seguridad en el área (HE).
- Tener capacidad para el sostén familiar y la creación de puestos de trabajo (CPT): las actividades deben apuntar a la obtención de beneficios primarios (relacionados con el uso del edificio de valor patrimonial) y secundarios (derivados del impacto del edificio y su actividad en el área).
- No producir contaminación urbana (CU): evitar actividades que potencialmente signifiquen ruidos molestos, contaminación del aire, etc.

A partir de estas consideraciones se ha implementado la Tabla 1, en la que se compara la aptitud

IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS	Relación con la demanda (RD)	Relación con actividades (RTSC)	Necesidades (PPT)	No estacionalidad (NE)	Horarios Extendidos (HE)	Creación de puestos de trabajo (CPT)	Contaminación urbana (CU)	TOTAL
Alojamiento	3	3	2	2	3	3	3	19
Restauración	2	2	2	2	2	3	3	16
Vivienda c/ comercio	1	2	3	3	2	1	3	15

Tabla 1: Aptitud de los usos según condiciones establecidas

de los usos seleccionados respecto de cada una de las condiciones establecidas. Se califica con un puntaje de 1 a 3, siendo 3 el más favorable. El puntaje total, en la columna de derecha, muestra comparativamente el desempeño de cada uso seleccionado. El puntaje, como se comprenderá, es aquí indicativo, ya que dependerá del tipo concreto de emprendimiento y de su escala. En este caso, de todas maneras, la escala del emprendimiento está condicionada por la superficie de una vivienda (o de dos con ubicación consecutiva), la cual no puede ser sustancialmente modificada, de acuerdo al *status* patrimonial del edificio.

Analizando la Tabla 1 se advierte que, entre las tres funciones consideradas, es el alojamiento el que responde mejor a los criterios establecidos: (i) se identifica más claramente con la demanda existente; (ii) se relaciona de forma directa con la actividad turística; (iii) funciona en horarios prácticamente continuos; (iv) permite en mayor medida la creación de puestos de trabajo en diferentes especialidades de servicio.

2.2. Selección de ejemplos

A la hora de escoger los ejemplos a analizar se ha considerado el área urbana aledaña a la Plaza Independencia, que es la parte más antigua de la ciudad y la que presenta mayor concentración de viviendas con valor patrimonial. En esta zona se han elegido casos que presentaran una diversidad tipológica, derivada de su configuración espacial, ubicación en la manzana, número de pisos, etc. También se desea explorar las posibilidades de la explotación de viviendas contiguas, que potencialmente conforman conjuntos de interés desde el punto de vista arquitectónico y urbano. Se tuvieron en cuenta, además, algunas de las viviendas que actualmente se encuentran en venta, ya que en este caso se conoce el precio de mercado y la posibilidad de un nuevo uso resulta real (Fig. 4). La identificación de inmuebles, según su número catastral de manzana y parcela, es la que se expresa en la Tabla 2:

Se observa que los ejemplos 2 y 3, así como 4 y 5, representan a viviendas consecutivas, separadas por una pared medianera.

Las Fichas 1 a 5 identifican y describen a los cinco inmuebles seleccionados para la verificación de la metodología. Incluyen la ubicación en la manzana, la fotografía actual de la fachada, el año de construcción y la tipología a la que pertenecen. Además, de acuerdo al material gráfico hallado, se presentan las características salientes de la vivienda original y de la actual, ya que la gran mayoría de los inmuebles ha sufrido sucesivas modificaciones a través del tiempo.



Figura 4: Ubicación de los inmuebles estudiados

EJEMPLOS	Identificación catastral de los inmuebles				
	Partida	Circ.	Sección	Manzana	Parcela
1	2714	I	C	146	7
2	1809	I	C	134	4
3	1877	I	C	134	4
4	2620	I	C	155	2
5	1795	I	C	155	1A

Tabla 2: Identificación de los inmuebles

2.3. Tipos de valor patrimonial y atributos particulares considerados

La determinación del “valor” patrimonial constituye una cuestión compleja, sujeta a controversia. La relatividad del concepto y los matices del término quedan expresados, por ejemplo, en algunos de los principios enunciados de la Carta ICOMOS “Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico”, ratificada por la 14ª. Asamblea General, llevada a cabo en Victoria Falls, Zimbabwe (octubre de 2003):

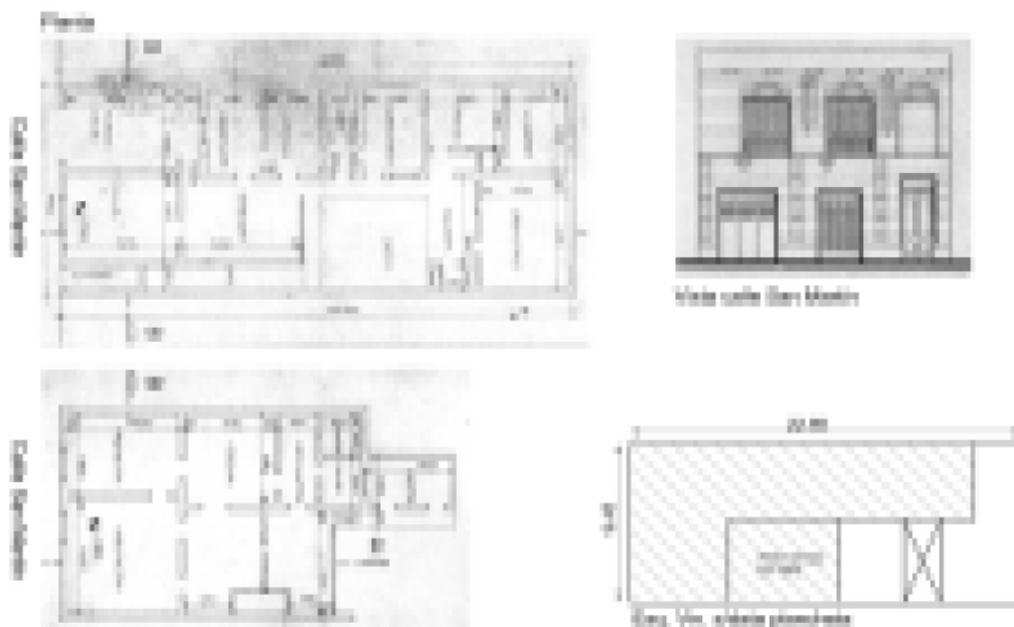
- “La determinación del valor y la autenticidad del patrimonio arquitectónico no pueden basarse en criterios fijos, ya que el respeto que se debe a todas las culturas requiere que el patrimonio físico sea considerado dentro del contexto cultural al cual pertenece”.
- “El valor del patrimonio cultural no se encuentra sólo en su apariencia, sino también en la integridad de todos sus componentes, como producto único de la tecnología edilicia propia de su época...”.

Por su parte, la Declaración de San Antonio (1996) sostiene que “La autenticidad de nuestros recursos culturales se basa en la identificación, evaluación e interpretación de sus verdaderos valores, como los percibieron nuestros ancestros en el pasado y nosotros en el presente, como comuni-

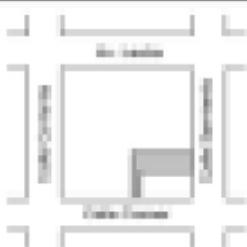
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

PLANO DE UBICACION FOTOGRAFIA AEREA	Dirección: Calle San Martín al 660 CORON y CALLE ALBA	Datos Construidos				
	Tipología: Casa de Varas Puertas	Parcela: 3714	Cus. 1	Bloq. C	Manz. 140	Parcel. 7
	Año de Fabricación (aprox) 1900					
	Vivienda Original Estaba implantada en una parcela entre medianeras, con frente a la calle San Martín. Se desarrollaron dos viviendas, una en planta baja y otra en planta alta, con accesos mediante rampa y con escaleras, en el segundo caso. La PB incluía un área habitacional, comedor, cocina y baño. La de la PA, además de las habitaciones, incluía también un área habitacional, cocina y baño. Según lo planificado disponible, en parte de la cubierta se incluía una gran terraza con balcón frontónico, como dispositivo para ornamentación.					
	Vivienda Actual Se han generado dos unidades habitacionales con acceso independiente. Se mantuvo con los planes sin fachas (aprox 1900). Según el relevamiento, la PB mantiene un general al esquema original, salvo modificaciones menores que responden a cambios habitacionales. En el patio posterior se observan dos locales de servicio y una habitación. En el frente existe una cochera. Como se observa, no se identifican dimensiones profundas, y la tipología típica de la casa de "varas puertas" se mantiene.					

INFORMACION GRAFICA DEL INMUEBLE



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

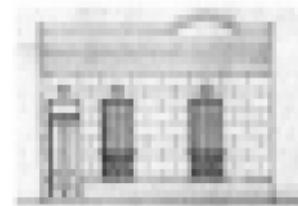
Punto de Ubicación: Paragüita 00348	Dirección		Calle Coronado				
	Calle Coronado 1146 cr/ Avenida Lasca y Calle Coronado		Parcela	Cel.	Block	Manz.	Parcel.
	Tipología: Casa Charco		1808	1	C	134	4
		Año de Edificación: 1925					
	Vivienda Original						
	<p>La vivienda estaba implantada en una parcela utilizando un área rectangular, en forma de L, con salida a dos calles perpendiculares. La entrada principal se encontraba sobre la calle Coronado y la secundaria, sobre la calle Lasca. Según los datos de la planta, coincide con áreas habitacionales, cocina y baño. La sucesión de habitaciones a lo largo del eje longitudinal y la presencia de la galería eran las características de la "casa charco".</p>						
	Vivienda Actual						
	<p>La parcela se encuentra dividida, generando dos unidades funcionales con áreas independientes. Se cuenta con un plano sin fecha (circa 1980). De acuerdo al mismo, la vivienda sobre la calle Coronado conserva la tipología original, con modificaciones en planta que responden a adaptaciones o mejoramientos funcionales actuales. Se mantiene la sucesión de habitaciones, el patio y la galería reducidos sus dimensiones, dando lugar a un hall y al acceso al grupo de baños de servicio (cocina, baño, depósito). La fachada, de acuerdo a la foto actual, se conserva sin alteraciones.</p>						

INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE

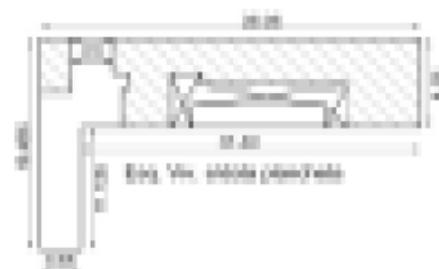
Plano (circa 1980)



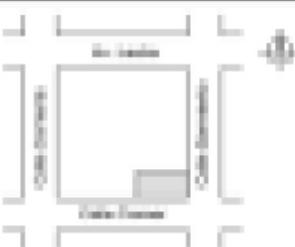
Calle Coronado



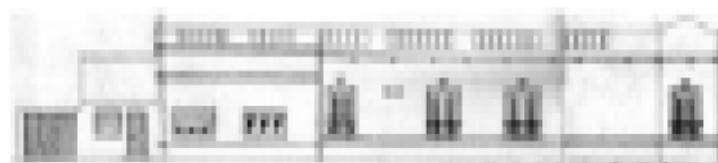
Vista calle Coronado



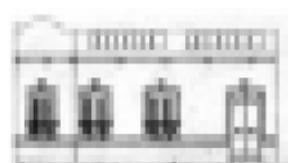
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Punto de Ubicación: FOTOGRAFÍA AEREA	Descripción	Datos Constructivos				
	Calle Barriero 669, Calle Córner	País	Ciudad	Secc.	Merc.	Part.
	Tipología Casa Chorizo	1877	I	C	CH	B
		Año de Edificación: 1920				
	Vivienda Original					
	<p>Se encontraba ubicada en una parcela rectangular en esquina, con un acceso fuerte sobre la calle Córner. Las habitaciones, abarcaban sobre la calle y comunicadas interiormente por la galería, respondían a la tipología característica de la "casa chorizo". En ingresos por la calle Barriero existían un aljibe. La vivienda contaba (según planimetría disponible) con un local de negocio u oficina, sala, habitaciones, cocina y WC. Existía un sótano bajo el local de la esquina.</p>					
	Vivienda Actual					
	<p>La vivienda ha sido dividida en Propiedad Horizontal (PH), dando lugar a dos unidades familiares, con unidades independientes, una por cada calle. Sólo se conserva la UF1, con unidades por calle Barriero, por ser la que conserva con más fidelidad los rasgos originales. Se mantiene la fachada original. Según plano municipal de 1980, el ingreso se da mediante un aljibe ubicado sobre la rambla, y el aljibe conserva la sucesión de habitaciones a lo largo del eje longitudinal, así el que también se ha ubicado el baño. La galería, por su parte, se cerró, dando lugar a un hall y escaleras. En la UF2 se han perdido completamente los rasgos tipológicos originales.</p>					

INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE

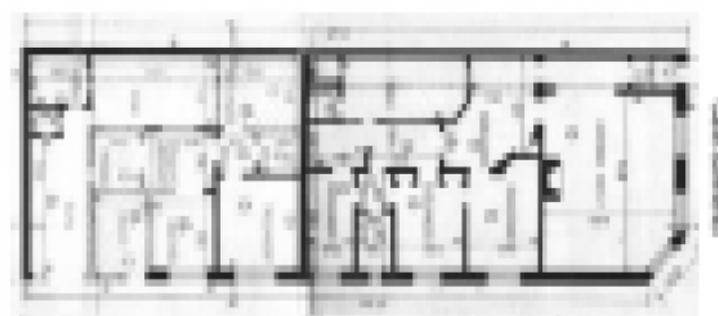


Vista Calle Barriero

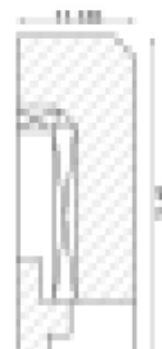


Vista Calle Córner

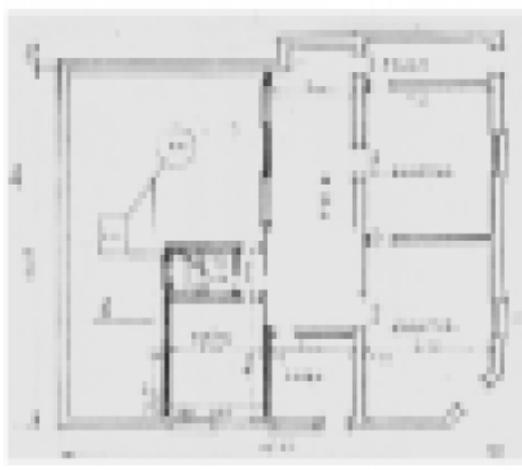
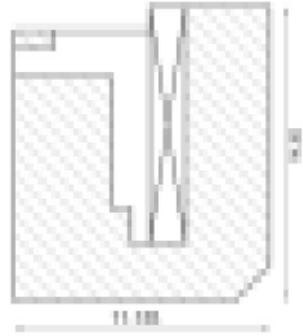
Planta Casa 1980



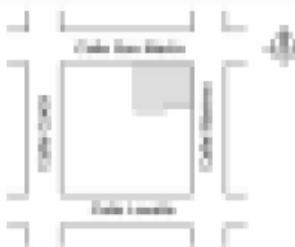
Planta Original



Esp. 10' - planta parvula

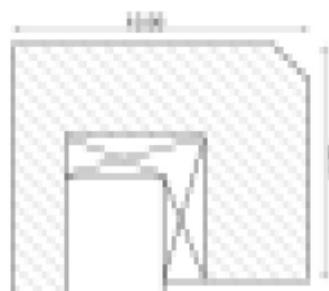
EJEMPLOS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE CHARCONÚB		FICHA N° 3					
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE							
Punto de Ubicación: Paragrafto 00348	Dirección:		Calle Coronado				
	Calle Moreno s/n, Calle Lavalle		Parcela	Cel.	Blcc.	Manz.	Parcel.
			2820	1	C	100	2
		Tipología: Casa Charón		Año de Edificación: 1910			
		Vivienda Original Estaba implantada sobre una parcela en esquina. La sucesión de habitaciones, unidas interiormente mediante la galería, conformaban la tipología típica de la "casa charón". Se ingresaba por la calle Moreno, mediante un zaguán. La vivienda (según datos de la planimetría) contaba con un taller, tres habitaciones, cocina, comedor y WC.					
		Vivienda Actual La vivienda conserva la fachada original sobre la calle Moreno (excepto la apertura de una pequeña ventana), mientras que la fachada sobre Lavalle ha sufrido algunas alteraciones, producto de los cambios funcionales y físicos de los locales. Se cuenta sólo con un plano arquitectónico datado en 1951, por lo que se observan discrepancias entre la planta y la fachada actual. Según dicho plano, se conserva el mismo recorrido zaguán y la sucesión de habitaciones características del proyecto original. La galería se usó para comerciar en estos.					
INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE							
Plano (para 1951)							
							
Calle Lavalle		11.00 10.00 Man. Vta. sobre parcelas					

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

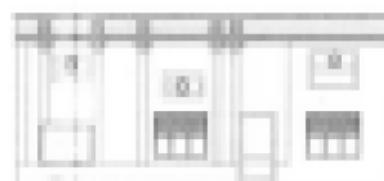
Punto de Ubicación Fotografía actual	Dirección		Datos Construcción				
	Calle San Martín 1704-400, Calle Moreno		Parcela	CVL	MOE	MARZ	PARC.
	Tipología: Casa Chalet		1700	I	C	100	1a
			Año de Edificación: 1991				
	Vivienda Original						
	<p>La casa estaba implantada en una parcela en esquina. La entrada principal se encontraba sobre la calle San Martín, con ingreso a la vivienda mediante un zaguán. Las habitaciones, ubicadas sobre la línea marcial y articuladas mediante una galería, conformaban la tipología clásica de la "casa simple". Según los datos de la planimetría más antigua registrada, la vivienda contaba con un local para depósito, tres habitaciones, cocina y baño.</p>						
	Vivienda Actual						
	<p>La parcela original se dividió en propiedad Horizontal (PH), conformando dos unidades horizontales con acceso independiente, con un muro ciego. La fachada de la UF1, sobre calle San Martín, presenta algunas alteraciones, aunque la planta (según plano municipal año 2004) conserva dos de las habitaciones originales, la cocina y el baño. La galería fue cerrada y transformada en comedor. La UF2, con frente sobre calle Moreno, conserva en líneas generales las características de la vivienda original. Sin embargo, el interior de esta unidad está completamente alterado respecto del original. La galería fue reemplazada por la cocina, en el local de depósito se ubicaron una habitación, el baño y un sector del living - comedor. La habitación restante, por su parte, fue ocupada por el garage.</p>						

INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE

Plano año 2004



Esp. Mts. sobre parcela



Vista calle San Martín

dad diversa y en evolución. Como tal, América debe reconocer los valores de las mayorías y minorías sin imponer un predominio jerárquico de ninguna cultura y sus valores por sobre otras”.

Más allá de estas cuestiones conceptuales, es necesario contemplar que las viviendas que se seleccionen deberán presentar, en principio, “oportunidades productivas”, con usos alternativos o complementarios a la función de habitar. Por lo tanto, además de su valor patrimonial, las viviendas deberán ser conservadas y puestas en valor mediante una intervención técnica e inversión económica que justifiquen el emprendimiento, a ser realizado por los propietarios con asistencia estatal o financiamiento factible. Por ello se valora su estado y la posibilidad que las modificaciones ya realizadas no tengan carácter irreversible.

Teniendo en cuenta los anteriores principios y consideraciones, se han establecido criterios para seleccionar viviendas en las que el esfuerzo técnico y económico de conservación esté plenamente justificado. Las propiedades deberán responder positivamente a la mayor cantidad de criterios enunciados, concernientes a su valor, estado y conservación de sus atributos originales.

Debe advertirse que, de acuerdo a lo expresado y como en toda decisión en la que existen componentes subjetivos, los criterios propuestos incluyen indudablemente perspectivas doctrinarias y otros aspectos sujetos a discusión. En lo que se refiere a los *tipos de valor*, se considerarán tres categorías: histórico, arquitectónico y ambiental, según la siguiente conceptualización¹ :

Valor histórico

- El edificio jugó un papel relevante en la formación o consolidación del área de inserción o de la ciudad.
- Fue escenario de sucesos relevantes de orden político, social o cultural.
- Albergó funciones relevantes para la historia de la ciudad.
- Fue residencia o lugar de trabajo de personalidades importantes de la historia de la ciudad.
- Constituye un ejemplo arquitectónico de relevancia por su carácter innovador, o tuvo influencia en otros edificios posteriores.
- Los profesionales y técnicos que intervinieron en su proyecto y construcción son personalidades relevantes en el orden internacional, nacional o local.

La antigüedad del edificio podrá considerarse como indicador para establecer su valor histórico, aunque resulta conveniente que no se lo haga en forma exclusiva sino en forma concurrente con otros indicadores.

Valor arquitectónico

- Constituye la cabeza de serie de un elenco tipológico.
- Constituye un ejemplo significativo de un tipo edilicio reconocido a escala nacional o local.
- Constituye un ejemplo relevante de una determinada corriente arquitectónica.
- Constituye un ejemplo de avanzada o reconocible por las innovaciones que presenta para su época.
- Presenta características de composición, espaciales, técnicas o formales que lo hacen relevante en el contexto de la época de su construcción.

1.-Conti, A., 2004: Bases para un inventario del patrimonio arquitectónico de la ciudad de La Plata (inédito)

Valor ambiental

Este tipo de valor puede ser concurrente con los dos anteriores o puede darse a edificios que no posean particulares valores históricos o arquitectónicos. Se refiere al papel que juega el inmueble en relación con el área en que se inserta y, en particular, con otros edificios aledaños. Se podrá considerar que un edificio presenta valor contextual cuando forma parte de un conjunto reconocido por:

- Pertenencia a un mismo período cronológico – expresivo.
- Coherencia u homogeneidad en los modos de ocupación de las parcelas y/o en la altura.

En este rubro también se podrá tener en cuenta el papel de hito que otorga especial carácter a un sitio urbano (esquina, borde de un espacio público), en la medida que el edificio no resulte, por sus dimensiones o expresión formal, un elemento agresivo al carácter del área. Para la determinación de valor ambiental será conveniente definir en primera instancia cuáles son los rasgos que otorgan al área en cuestión su particular carácter.

Propiedades sin modificaciones o con modificaciones reversibles

La identificación visual permite comprobar que el diseño original se mantiene sin modificaciones de importancia, o que las que se hayan realizado pueden ser revertidas sin intervenciones técnicas de gran envergadura.

Estado de conservación

Se incluyen aquellas propiedades en estado bueno o regular, según las siguientes definiciones:

- Bueno: no se observa deterioro o bien el mismo es mínimo, superficial y fácilmente corregible, a través de tareas menores de reparación o bien de un adecuado mantenimiento.
- Regular: se observa deterioro en sectores de elementos componentes que obligan a encarar tareas de reparación (grietas, desprendimiento parcial de revoque, humedad ascendente, carpinterías deterioradas, etc.). Los desajustes son solucionables a través de técnicas convencionales de construcción y, a manera de guía, el % total de reposición o reparación no supera el 50% del total.

En la Tabla 3 se analizan los ejemplos elegidos según las categorías y criterios mencionados.

Desde el punto de vista patrimonial, a los ejemplos no se les ha otorgado valor histórico por tratarse de casos que, según la información recogida, no encuadran dentro de las características apuntadas para este tipo de valor. Sí presentan valor arquitectónico (se los ha elegido de un listado o catálogo de edificios con valor patrimonial). Excepto el caso 1, al resto se les ha otorgado valor ambiental, por tratarse de viviendas de ubicación consecutiva, ambas con características de interés patrimonial. Se destaca el Caso 4, en el que se aúnan el buen estado y las escasas modificaciones que se advierten, todas ellas reversibles.

2.4 Potencialidad del inmueble para el desarrollo de nuevos usos productivos

Hipótesis de trabajo

A los efectos de juzgar la potencialidad del inmueble para nuevos usos productivos se ha construido una hipótesis basada en un programa de necesidades básicas para cada uso o función y la

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	Tipos y atributos de valor							TOTAL
	Histórico	Arquitectónico	Ambiental	Estado		S/modificaciones o c/ modificaciones reversibles		
				Bueno	Regular	Grado 1	Grado 2	
Caso 1: Mz 146 Parc. 7		X			X	XX		4 X
Caso 2: Mz 134 Parc. 4		X	X	XX			X	5 X
Caso 3: Mz 134 Parc. 5		X	X	XX			X	5 X
Caso 4: Mz 155 Parc. 2		X	X	XX		XX		6 X
Caso 5: Mz 155 Parc. 1		X	X	XX			X	5 X

Tabla 3: Análisis de ejemplos según criterios establecidos

determinación de una “unidad espacial o módulo”, derivada de las tipologías arquitectónicas en estudio: (i) local principal: 4m x 4m (1 módulo); (ii) local secundario: 2m x 4m (½ módulo).

La escala del emprendimiento se relaciona con las posibilidades que en superficie y volumen presenta una vivienda del tipo de las estudiadas. En cuanto al módulo, este se basa en la compartimentación clásica de una casa chorizo o de galería, en la que las habitaciones originales y las que se adicionaban con el tiempo tenían una dimensión aproximada de 4X4 metros, es decir, 16 metros cuadrados. También se admite el uso de medios módulos para funciones de servicio u otras. El sistema propuesto se resume en la Tabla 4.

En lo referente a la potencialidad física de los ejemplos, se establecen también una serie de hipótesis, de manera que los cinco casos estudiados al comienzo se convierten en cuatro (denominados A, B, C y D). A continuación se describen los criterios considerados, mientras que la Figura 5 ilustra la disposición de los módulos.

- *Caso A (parcela 4 de la MZ 134)*: este lote, en forma de L y con salida por dos calles, está dividido en dos unidades funcionales. Se decidió considerar sólo la existencia de la vivienda con frente a la calle Sarmiento y suponer la inexistencia de la segunda. La primera vivienda conserva sus rasgos tipológicos originales, mientras que la otra constituye un agregado

Módulo	Superficie (m²)	Proporción
1/2	8 - 9	1:1,5 - 1:2
3/4	12 - 13,5	1:1,5 - 1:2
1	16 - 18	1:1 - 1:1,5
1 1/2	24 - 27	1:1,5

Tabla 4: Determinación de módulos o unidades espaciales

posterior con características heterogéneas. La superficie de esta última será considerada como el patio o expansión de la primera.

- *Caso B (parcela 5 de la MZ 134)*: se trata de un lote en esquina contiguo al anterior. Se utilizó el mismo criterio que en el caso A, desestimando los agregados posteriores al proyecto original.
- *Caso C (parcela 7 de la MZ 146)*: esta vivienda de dos plantas entre medianeras se considera tal cual se encuentra documentada en los planos municipales.
- *Caso D (parcelas contiguas, 1a y la 2 de la MZ 155)*: se basa en la hipótesis de considerar las dos propiedades como una única unidad (el propietario de una podría potencialmente comprar la adyacente). Ambas poseen similares características en su organización interna. La primera de las viviendas ha sufrido modificaciones sobre su estructura original, ya que se han construido nuevas habitaciones, ocupando parcialmente el patio de la vivienda. Estos agregados tampoco serán tenidos en cuenta.

2.4 Relación entre usos y capacidades espaciales

Finalmente, deberá existir una relación óptima entre los usos propuestos y las posibilidades de adaptación del edificio a los mismos. Como se ha dicho, el inmueble debe mantener y conservar las características físicas que le confieren interés patrimonial, y toda modificación deberá respetar los atributos que hacen a su valor y autenticidad. Para juzgar la correspondencia entre espacio y función, se han seleccionado los siguientes atributos:

- *Ubicación urbana y accesibilidad adecuadas (UyA)*: el edificio es accesible en forma peatonal, tomando como referencia la zona centro; se encuentra en áreas de interés ambiental o patrimonial (casco histórico, calles con ramblas arboladas, zonas de calzada adoquinada, áreas costeras, etc.).
- *Adaptación general a la nueva función de la actual distribución superficial y espacial (AD)*: debe existir una natural correspondencia entre el tipo edilicio (casa chorizo, vivienda colectiva, etc.) con la funciones propuestas. Además, la superficie destinada al emprendimiento productivo, además de adaptarse al uso propuesto, debe respetar en principio la superficie cubierta existente. La correspondencia entre espacio y función no debe significar modificaciones que hagan peligrar el valor y autenticidad por las que se seleccionó el inmueble.
- *Intervenciones técnica y económicamente factibles (TyE)*: las obras necesarias, desde el punto de vista técnico y económico, deben guardar relación con la magnitud del negocio propuesto, teniendo en cuenta que serán encaradas por pequeños y medianos empresarios, que pueden eventualmente contar con ayuda financiera de entidades privadas o del municipio.

En las Tablas 5, 6 y 7 se juzgan los cuatro ejemplos de viviendas en relación a los atributos de adaptación a la función para cada uno de los usos pre-seleccionados, según el siguiente puntaje:

- *Ubicación y accesibilidad en relación al casco histórico (UyA)*: X = + de 20 cuadras; XX = entre 10 y 20 cuadras; XXX = entre 0 y 10 cuadras.
- *Superficie (S)*: X = la superficie disponible es inferior (o superior en un 30% o más) a la superficie necesaria establecida; XX = a la superficie disponible (módulos considerados) habrá que adicionarle otras áreas para cubrir el programa de necesidades existente; por ejemplo, superficies semicubiertas (galerías); superficies descubiertas (patios); ampliaciones (construcción de 1 ó 2 locales en áreas libres, continuando la organización tipológica de la vivienda). En este último caso, será necesario tener en cuenta las disposiciones relativas al

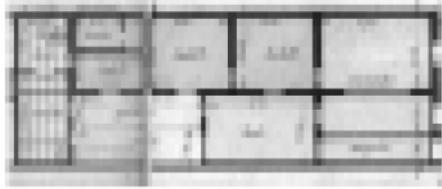
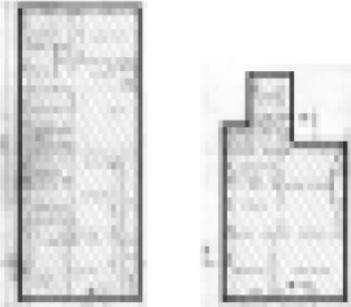
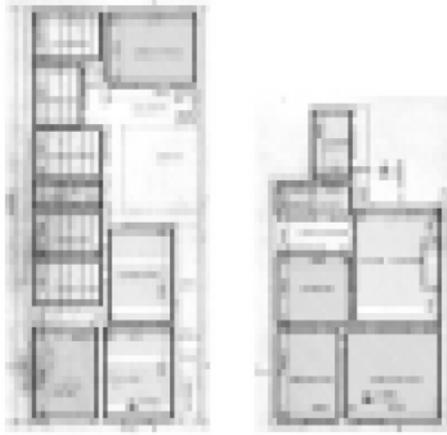
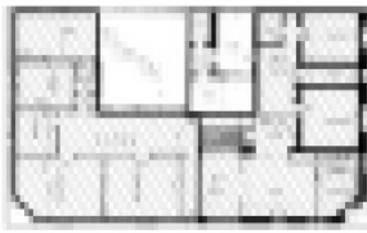
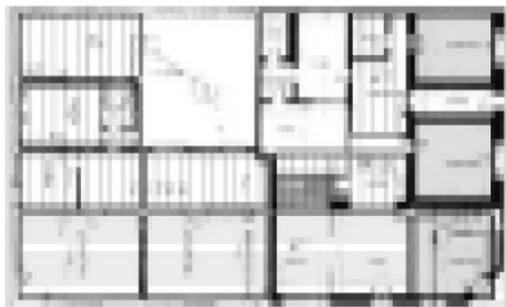
	INFORMACIÓN GRÁFICA	EJEMPLOS DE LA INFORMACIÓN
A		 <div style="display: flex; justify-content: space-around; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> 2-10 M 2-34 M 2-9 M 2-15 M </div>
B		 <div style="display: flex; justify-content: space-around; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> 1-10 M 1-34 M 2-9 M 2-15 M </div>
C		 <div style="display: flex; justify-content: space-around; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> 3-10 M 3-34 M 3-9 M 3-15 M </div>
D		 <div style="display: flex; justify-content: space-around; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> 3-10 M 3-34 M 3-9 M 3-15 M </div>

Figura 5: Casos de estudio según sistema de módulos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) permitido por la normativa vigente; XXX = superficie disponible igual (o mayor hasta un 30%) a la superficie necesaria.

- Intervenciones factibles (TyE) (obras de refuncionalización): X = la intervención se caracteriza por la cantidad y complejidad de obras, incluyendo modificaciones en estructura, albañilería, techos y carpinterías; XX = moderada cantidad de intervenciones (no hay modificaciones estructurales, poca complejidad en obras de albañilería, techos y carpinterías); XXX = no existen modificaciones significativas, excepto el equipamiento relativo a servicios y acondicionamiento ambiental.

En la Tabla 8 se han volcado las dos mejores posibilidades edilicias para cada función, marcando con dos cruces o una cuando hubiera, respectivamente, ventajas de una sobre otra (ejemplos A y B para "Restauración"). Se observa que en todos los casos existen buenas posibilidades de adaptación a la función fijada cuando los puntajes varían entre 7 y 9. Valores menores (4) indican que las superficies, por exceso o por defecto, no se adecuan a las necesidades planteadas. En estos casos, ya no es posible juzgar las "intervenciones factibles", por lo que este criterio no se ha calificado (ejemplos C y D en "Restauración" y "Vivienda con comercio").

Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función			Total
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Superficie (S)	Intervenciones factibles (TyE)	
A	XXX	XX	XX	7X
B	XXX	X		4X
C	XXX	XXX	XXX	9X
D	XXX	XXX	XXX	9X

Tabla 5: Alojamiento

Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función			Total
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Superficie (S)	Intervenciones factibles (TyE)	
A	XXX	XXX	XXX	9X
B	XXX	XX	XXX	8X
C	XXX	X		4X
D	XXX	X		4X

Tabla 6: Restauración

Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función			Total
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Superficie (S)	Intervenciones factibles (TyE)	
A	XXX	XXX	XXX	9X
B	XXX	XXX	XXX	9X
C	XXX	X		4X
D	XXX	X		4X

Tabla 7: Vivienda con comercio

Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función		
	Alojamiento	Restauración	Vivienda con comercio
A		XX	XX
B		X	XX
C	XX		
D	XX		

Tabla 8: Mejores posibilidades edilicias para cada función

3. Comentarios finales

Como se ha observado, este Sub-proyecto se inició con una actualización de la información en el área de estudio, verificando los cambios operados en los inmuebles con valor patrimonial respecto del relevamiento realizado en el curso de los años 2004 y 2005. También se profundizó el estudio referente a la valoración patrimonial, mediante la determinación del “tipo de valor” (histórico, arquitectónico o ambiental). En lo que respecta a este tipo de tareas, dos líneas de trabajo se perfilan como importantes para ser encaradas en el futuro:

- Ordenar y digitalizar la información para toda el área de estudio (y para otras áreas en las que se verifique la existencia de construcciones de valor), de manera que pueda ser utilizada en forma sencilla, por el sector público y privado, como herramienta de gestión para la conservación del patrimonio y para la toma de decisiones respecto de sus usos sustentables (especialmente en el sector PYME).
- Como el sector inmobiliario es especialmente dinámico, es lógico suponer que la información varía y se desactualiza con frecuencia. Por ello, se debería implementar algún sistema informático que permita la actualización permanente a través, por ejemplo, de los permisos de obras que se soliciten. No ignoramos la dificultad de este procedimiento, toda vez que se suelen realizar con frecuencia obras y demoliciones no autorizadas, las que atentan gravemente contra la conservación del patrimonio. Por ello, como se ha comentado en otras secciones de este trabajo, la existencia de una normativa, así como el desarrollo de mecanismos públicos de consulta y control, resultan elementos fundamentales para progresar en este campo de acción.

En lo que respecta a la metodología propuesta, estimamos que la misma constituye un aporte para juzgar a los inmuebles a partir de una misma óptica, que no sólo contempla al edificio aislado, sino que lo vincula con su entorno, con sus usos posibles, su aporte al desarrollo sustentable de la localidad, a las posibilidades de mejora económica y social, etc. Como toda metodología de valoración cualitativa, presenta limitaciones, y los resultados obtenidos deben ser juzgados de acuerdo al lugar, momento y circunstancias en que la evaluación se haga. Dentro de esta línea, las acciones futuras deberían concentrarse en:

- Identificar el conjunto de propiedades que potencialmente serían útiles para emprendimientos PYME, estudiando su situación de dominio, movimientos de compra y venta y adaptación física a determinadas funciones, de acuerdo a un estudio profundizado de la demanda.
- Avanzar en el análisis del tipo general de obras que, en cada tipología edilicia, resulta necesario realizar cuando el edificio se refuncionaliza para adaptarlo a determinados usos. Como es lógico, cada caso constituirá un ejemplo único que demandará un proyecto particular. Sin embargo, la determinación previa de necesidades funcionales y características espaciales básicas contribuirá a que los usuarios puedan tomar mejores decisiones, conociendo de antemano, por ejemplo, los costos y beneficios que tiene, para su futuro emprendimiento, conservar el patrimonio cultural construido de la localidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Amarilla Beatriz et al., 2006: «Municipio de Chascomús: conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable». Municipalidad de Chascomús y LINTA/CIC. La Plata (150 páginas).
- Conti Alfredo, 2004: «Bases para un inventario del patrimonio arquitectónico de la ciudad de La Plata» (inédito).
- ICOMOS, 1996: «Declaración de San Antonio». Simposio Interamericano sobre Autenticidad en la Conservación y Manejo del Patrimonio cultural, San Antonio, México.
- ICOMOS, 2003: Carta sobre «Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico». 14ª Asamblea General del ICOMOS, Victoria Falls, Zimbabwe.
- Municipalidad de Chascomús, 2003: «Plan Estratégico Chascomús».
- Municipalidad de Chascomús, 2007: «Plan de Desarrollo Territorial».

ESTUDIO DEL VALOR DE LAS PROPIEDADES EN ÁREAS URBANAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Arqs. Beatriz C. Amarilla, Renaldo Coletti. Lic. Antonia Sbattella

Justificación, objetivos e impacto previsto

Entre las medidas que toman los poderes públicos para la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano, se destaca la catalogación de edificios y la designación de áreas con algún grado de protección, con el fin de regular las modificaciones a realizar, evitar demoliciones de edificios valiosos, controlar su estado de conservación y mantenimiento, limitar las alturas y volúmenes a construir, etc. Estas medidas permiten, además de la conservación de los edificios objeto de estas acciones, poder destinarlos a usos alternativos sustentables, vinculados, por ejemplo, con la cultura o el turismo.

En el caso de Chascomús, muchas de estas preocupaciones quedan en evidencia en los documentos producidos por el Municipio, como el Plan Estratégico (PECH) y el Plan de Desarrollo Territorial (PDT), especialmente a través del programa "Mejoramiento de la calidad del Área Central". Allí se menciona que la falta de políticas de revalorización del centro histórico ha llevado al desmejoramiento del espacio público y de las calles adoquinadas, al tiempo que el mercado inmobiliario, ejerciendo presiones vinculadas con la construcción y refacción de viviendas, pone en riesgo el patrimonio que aun hoy existe. Para hacer frente a esta realidad, se proponen entre otras medidas, la preservación del patrimonio arquitectónico, la mejora del espacio público, la declaración de áreas protegidas, la localización de nuevos usos activos, etc.

Sin embargo, la experiencia internacional demuestra que algunas de estas medidas, en la mayoría de los casos, resultan controvertidas, porque significan la limitación de los derechos de propiedad individuales y privados, en mérito de beneficios sociales y culturales comunitarios. Los propietarios suelen estimar que el valor de sus propiedades se reduce, al no poder adaptar sus viviendas o edificios a requerimientos funcionales actuales, o simplemente explotar al máximo los terrenos según lo establecido por los códigos urbanos y de construcción en zonas que no han sido especialmente designadas por su valor histórico o patrimonial.

Lo cierto es que todas estas conclusiones se suelen basar en percepciones, ya que en Argentina, por ejemplo, no existen estudios específicos conocidos que hayan medido la variación del valor de las propiedades sujetas a estas restricciones. También sería posible pensar, por lo contrario, en un marcado aumento del valor, si tenemos como antecedente casos paradigmáticos en el nivel internacional: en ciertas zonas de máximo valor patrimonial en Roma o París, con estrictas regulaciones, es donde el precio del metro cuadrado residencial se cotiza con el más alto valor en la ciudad. En este caso, las externalidades positivas que origina esta situación influyen en los altos precios que registra el mercado inmobiliario para el área.

En este contexto, el presente capítulo incluye los siguientes objetivos específicos:

- Analizar, mediante herramientas específicas del campo de la economía, la influencia del valor patrimonial en los precios de viviendas ubicadas en el Área Centro de Chascomús, midiendo dicho valor a través de indicadores identificados para este estudio.
- Diseñar y evaluar soluciones técnicas para el potencial conflicto entre el sector público y

privado, proponiendo formas de cooperación entre ambos ámbitos, partiendo de la base que esta asociación ha demostrado ser exitosa en la mayoría de los países y la única capaz de sostener políticas de rehabilitación y puesta en valor del patrimonio a largo plazo.

Se estima que el presente trabajo servirá de base para mostrar, mediante la producción y el análisis de datos cuantitativos, las ventajas que para los propietarios privados tiene la existencia de un catálogo y la protección municipal de las propiedades, de modo que la acción del Estado no se perciba sólo como restrictiva, dando relieve a los beneficios económicos que pueden surgir a partir de declarar un área protegida. Por su parte, la información también será útil para el poder público, ya que lograr consenso comunitario para este tipo de medidas posibilitará un mayor éxito en su aplicación. Por último, es de interés del Estado conocer en forma precisa cómo una valorización de las propiedades patrimoniales y la implantación de nuevos usos compatibles, provoca beneficios económicos cuantificables en la recaudación fiscal, creación de puestos de trabajo, etc.

Tareas

Este trabajo prevé la realización de las siguientes tareas:

- Estudio de teoría y antecedentes acerca de la influencia de los precios de propiedades con valor patrimonial, especialmente las incluidas en áreas protegidas o declaradas con valor histórico.
- Descripción metodológica referida a la aplicación de un modelo de precios hedónicos a viviendas con valor patrimonial en el Área Centro de la ciudad de Chascomús.
- Análisis gráfico preliminar de las variables estudiadas.
- Aplicación del modelo de precios hedónicos.
- Conclusiones cualitativas y cuantitativas en relación al caso de estudio.

PRIMERA PARTE: VARIACIÓN DEL PRECIO DE LAS PROPIEDADES EN FUNCIÓN DE SU CUALIDAD PATRIMONIAL

I.1. Introducción

Los contenidos que aquí se presentan constituyen una introducción al trabajo de aplicación de precios hedónicos al patrimonio residencial de Chascomús, que se desarrolla más adelante. Parece necesario dar a conocer y analizar, en forma previa, las investigaciones y aplicaciones realizadas en el nivel internacional, acerca de las especiales características económicas de los bienes y áreas sujetos a algún tipo de regulación, como consecuencia de su valor patrimonial. Se presenta el fundamento del método de los precios hedónicos y se ha incluido un cuadro comparativo de estudios internacionales sobre el tema, que permiten tener una visión general de los resultados a los que se ha arribado en diferentes países. También se expone la síntesis de un estudio de casos desarrollado en Australia, que ilustra los pasos típicos que se desarrollan en la aplicación de un modelo de este tipo.

I.2. El interés individual vs. el interés de la comunidad

Ana María Romero, en su artículo "*The positive externalities of historic district designation*" (2004) discute el tema del potencial aumento del precio de las propiedades incluidas en áreas urbanas designadas por su interés histórico o patrimonial. Comenta las opiniones de algunos expertos, como Tiesdell, Rypkema y Lichfield, quienes se ocupan, respectivamente, de las motivaciones para la preservación de edificios con valor histórico; los atributos que debe reunir un bien para contar con valor comercial; y los efectos económicos de la obsolescencia y rehabilitación de estos inmuebles singulares.

Existen diferentes razones para la preservación de edificios con valor histórico, entre las que pueden citarse:

- Valor estético, arquitectónico, ambiental, urbano.
- En un mundo cambiante, la preservación de edificios provee una continuidad histórica, vinculando el pasado con el presente y el futuro.
- Otros argumentos, como sostiene Tiesdell, se relacionan con la diversidad funcional, valor como recurso, aporte a la continuidad del patrimonio cultural, valor económico y comercial, etc.

En un contexto en el que los fondos públicos no son suficientes para cubrir las necesidades de preservación, es que han surgido con fuerza y se imponen las razones económicas y comerciales para hacerlo. En efecto, con frecuencia resulta más sencillo y contundente apelar a estos argumentos para interesar al sector público y privado. Rypkema sostiene que para que un bien (*commodity*) tenga valor comercial tiene que reunir cuatro características:

- Escasez
- Poder de compra
- Provocar interés comercial
- Utilidad

Los edificios históricos generalmente tienen las dos primeras características, pero suelen carecer de las otras dos. Para que exista un deseo comercial, debe asegurarse una rentabilidad para los inversores. Además su utilidad, a causa de la obsolescencia física o funcional propia de edificios antiguos, puede disminuir críticamente a lo largo del tiempo. Estas dos razones hacen que sea difícil conciliar las necesidades de los inversores

con las necesidades comunitarias de preservación.

Según Lichfield, la obsolescencia propia de los edificios y áreas históricas se expresa en un desajuste entre los servicios ofrecidos por el edificio y las necesidades de los inversores. El fin de la revitalización es tratar de salvar dicho desajuste. La revitalización comprende tanto la renovación del aspecto físico de los edificios como una revitalización económica que, se supone, debe ser durable. Esta última es necesaria porque, en el largo plazo, el uso productivo de la propiedad es lo que paga por el costo público de la revitalización.

Aunque se argumenta que los edificios históricos privados son parte del mercado inmobiliario, y por lo tanto no deben ser intervenidos para que el mercado ajuste los precios hacia el más eficiente y provechoso uso de la tierra, lo cierto es que un mercado económico libre no internaliza los efectos (positivos o negativos) y puede conducir a resultados socialmente no deseados. Los edificios y áreas con valor histórico tienen cierto valor intangible, su destrucción constituye una pérdida de bienestar social. Ese valor social puede ser considerado como un efecto de externalidad positiva.

La intervención pública en el mercado de la propiedad privada a través del control de la conservación y la preservación es una manera de lograr que los propietarios de edificios sean concientes del valor social de los mismos. Algunos argumentos sostienen que, a causa de la intervención estatal, ciertos propietarios de edificios históricos no pueden obtener el máximo beneficio económico de sus propiedades. Por otro lado, las externalidades positivas de la designación acrecientan el beneficio general de la comunidad que ocupa el área, lo que, en principio, supera la posible pérdida que se ocasiona al propietario privado.

Para que se produzca la revitalización económica, el área completa necesita ser considerada como un todo, y no sólo los edificios individualmente. Al tratar de preservar el área en su conjunto, las pérdidas en beneficios económicos respecto de cada edificio se minimizan.

Una de las hipótesis económicas que se manejan es que cuando un área se designa como distrito histórico, el beneficio marginal de los propietarios dentro del distrito se acrecentará debido a las externalidades positivas asociadas a dicha designación. El costo marginal también crece, con motivo de las regulaciones y restricciones que la designación implica.

La propiedad histórica debe ser tratada en este contexto como un bien meritorio (1), debido a los beneficios externos positivos que provee a la sociedad. De esa manera, el subsidio gubernamental que generalmente acompaña a estas declaratorias se justifica. En general, el Estado ayuda a los propietarios a mantener la apariencia externa de la propiedad, lo que hace más lento el envejecimiento del edificio, y contribuye a la calidad del barrio. Los beneficios, en principio, son dobles: para el propietario, porque la propiedad mejora su valor y para el área, porque es económicamente revitalizada a causa de la designación.

Dentro de los costos de la designación o incorporación a un catálogo, puede mencionarse que el propietario pierde parte del control sobre el edificio y también sobre sus usos económicos. Ello se debe a que se regulan, por ejemplo, aspectos atinentes a la fachada, que en general, no puede ser modificada; también se limitan los cambios en otras características del edificio y sus posibles usos. En ese caso, las pérdidas económicas pueden estar dadas por las que reportaría un uso alternativo, distinto del permitido. Sin embargo, se considera que el beneficio marginal debería ser superior al costo marginal, lo que debería incrementar la demanda por las propiedades históricas.

La oferta de este tipo de propiedades es altamente inelástica, ya que se trata de bienes escasos. El alza en el valor de la propiedad significa también que los consumidores pagarán un precio mayor que el que se justifica por los meros atributos físicos de la propiedad. El "pre-

mio" responde a la necesidad social de la comunidad y se relaciona con el valor social y cultural del edificio histórico. Ese incremento en el valor de estas propiedades puede ser utilizado como una medida para evaluar si la designación de un área como distrito histórico ha resultado realmente efectiva y positiva.

I.3. Trabajos relacionados con el tema

Existe, a partir de la década de 1980, producción de artículos científicos, trabajos de consultoras y algunas tesis dedicadas al tema en estudio. La mayoría de ellos se originan en los Estados Unidos y Canadá, existiendo un número importante de estudios realizados en Australia y aplicados en sus áreas urbanas. Varios autores han realizado recopilaciones parciales de los mismos, lo que facilita su identificación. Estimamos colaborar con esta tarea mediante la presentación de un cuadro comparativo, en el que se indican el lugar de origen, la fuente bibliográfica, el tipo de estudio y las conclusiones generales a las que se llegó (Tabla I.1).

En términos generales, de estos estudios se desprende que existen dos herramientas que utilizan los investigadores para examinar la relación entre el precio de mercado y el hecho de que las propiedades estén catalogadas. Una de ellas es la técnica de precios hedónicos. El modelo de precios hedónicos expresa el precio de mercado como función de las características físicas de las propiedades, las arquitectónicas y el status de "catalogada / no catalogada". A través de una regresión se obtiene el precio implícito de cada característica. Comentaremos en el punto I.4. las características básicas de esta metodología. Una segunda forma de aproximación al tema es analizar el precio de las propiedades desde un punto de vista temporal, antes y después de que hayan sido catalogadas o incluidas en zonas especiales, y compararlo con los cambios en los precios de las propiedades no catalogadas en el mismo periodo.

Como se ha mencionado previamente, existen una serie de trabajos científicos vinculados a esta temática, con estudios de casos referidos a diferentes ciudades y países. Comparando unos y otros, resulta que la evidencia de que los distritos históricos generan externalidades positivas y precios más altos no es concluyente. Algunos estudios sugieren que no existen beneficios relacionados con este tipo de designaciones; incluso, en muchos casos, la designación parece reducir el precio de los inmuebles. Otras evidencias muestran que hay efectivamente un "premio" para los edificios situados en estas zonas, pero el mismo no está asociado a la necesidad social de preservación de edificios; por el contrario, parece relacionarse más con la externalidad positiva que surge de vivir en un barrio en el que todas las otras residencias deben mantener un cierto estándar en el tiempo, según la normativa en vigencia.

Aunque existe evidencia que sugiere que el mercado "premia" a las propiedades que forman parte de un área de conservación, es aún incierto cómo el mercado se comporta cuando a un número minoritario de propiedades se las cataloga como patrimoniales y están dispersas en áreas en las que alternan con otras propiedades no catalogadas (Deodhar, 2004).

La conclusión a la que se puede arribar es que la creación de distritos históricos no constituye una solución única y absoluta para evitar la declinación urbana en estas áreas; la normativa debe estar acompañada por un interés genuino en solucionar un amplio espectro de cuestiones asociadas. Estas designaciones son una herramienta poderosa cuando están dirigidas a solucionar las necesidades que caracterizan a un área en particular, con sus características individuales y únicas. Un amplio rango de objetivos y metas deben ser establecidos e implementados para que la designación resulte útil a los fines perseguidos (Romero, 2004).

Tabla I. 1: Algunos estudios realizados sobre el tema

Ciudad/País	Tipo de estudio	Resultados obtenidos	Referencia/Fecha
Ottawa, Canadá	Se examinó el precio de venta histórico de 208 propiedades consideradas con valor patrimonial. Se analizó la evolución de sus precios de venta (1979 - 1997), se comparó esta evolución con el comportamiento del precio medio del mercado en el área estudiada.	Para el 74% de las propiedades catalogadas el precio de venta se incrementó en el período en el mismo porcentaje, o en uno mayor, que el promedio. La tasa de venta de dichas propiedades también se mantuvo a la par o fue mayor que en el resto de las propiedades. Esto señalaba que las diferencias observadas en los precios no pueden ser atribuidas en un 100% al hecho de que las propiedades hayan sido "antiguadas".	Shpley, R., 2000: "Heritage designation and property values: is there an effect?". <i>International Journal of Heritage Studies</i> , 6, 1, 83-100.
Victoria, Australia	Los autores analizaron el efecto de los controles ejercidos por el poder público sobre el valor de propiedades con valor patrimonial.	Ambos estudios concluyeron que los controles citados no ejercieron, al menos, ningún efecto adverso sobre los valores inmobiliarios.	Countrywide Values and Survey Badge and Associates, 1992: "Heritage and property valuation in the Shire of Melton - A study of the effects of planning and heritage controls on property valuation". O'Argy, J.A., 1991: "The preservation of historic buildings and sites and the cost of implication". <i>Victorian Value General</i>
Sydney Australia - Cuatro áreas de conservación: Ashfield North Sydney, Plarney and Burwood	Se analizó el impacto de los controles sobre el patrimonio. Se analizó la evolución del precio medio de las propiedades durante tres años previos a la designación como área de conservación, y tres años posteriores.	La designación como área protegida tuvo impacto en dos de las cuatro zonas estudiadas (Burwood y Ashfield).	Dunkley, V., 1994: "Heritage controls and property values: a study of four Sydney conservation areas" <i>Unpublished Thesis, School of Town Planning, University of New South Wales.</i>
Baltimore, Maryland, USA	Se analizó el efecto de la nominación como distrito histórico y el consiguiente marco regulatorio sobre los precios de las propiedades. La muestra fue de 481 viviendas y metodológicamente se utilizó el método de precios históricos.	El estudio halló que los precios de las propiedades de los distritos designados "históricos" no fueron sustancialmente más altos que aquellos correspondientes a propiedades fuera de los mismos. Sin embargo, luego de la designación, los precios de las propiedades incluidas en ellas aumentaron sustancialmente.	Ford, D.A., 1988: "The effect of historic designation on single-family home prices". <i>American Real Estate and Urban Economics Association Journal</i> , 17 (2), 383-82.

Ciudad/País	Tipo de estudio	Resultados obtenidos	Referencia/Fecha
New England y Newburgport, Illinois-estados, USA	Se realizó un estudio de precios históricos sobre 500 propiedades vendidas entre 1880 y 1980.	En el estudio, los autores encontraron que los precios de las propiedades ubicadas dentro de las áreas históricas no eran significativamente diferentes de aquellos fuera de estas áreas. Además, se verificó que las propiedades con estilos arquitectónicos como el "colonial", "victoriano", "federal" y "Gothic" tenían un "precio" más elevado en relación a aquellos denominados "ranchos".	Aschero, R. H., Hachey and Chubbagh, 1989. "Architecture, historic zoning, and the value of homes". <i>Journal of Real Estate Finance and Economics</i> , 2, 101-05.
Pueblo Histórico Distrito, Chicago, USA	Se examinó el impacto de la designación de este distrito, que incluye dos pequeñas áreas denominadas "Chicago Histórico Distrito", por el estilo arquitectónico que poseen.	Mientras que la nominación ha beneficiado para las propiedades en la mayor zona de Podge Historic District, tuvo un impacto negativo en las dos pequeñas subáreas de Chicago Historic Districts.	Schueler, P.V. and MINICK, C.A., 1991. "The impact of historic designation on property values: an empirical study". <i>Economic Development Quarterly</i> , 5, (4), 350-12.
Murrumbidgee, Sydney Australia	El primer objetivo del trabajo fue el de analizar la diferencia en el precio de mercado de las propiedades inventariadas catalogadas respecto de las no catalogadas, utilizando la teoría de precios históricos. La investigación también examinó la relación entre el precio de mercado y la importancia patrimonial de cada vivienda catalogada.	Como resultado del trabajo, se encontró que las propiedades inmobiliarias catalogadas tenían un "precio" en relación a las no catalogadas. Este precio es una medida de la combinación de dos factores: el carácter patrimonial de las propiedades y el status de estar catalogadas. Por otro lado, se halló que el nivel de importancia o valor del bien patrimonial también tuvo una influencia positiva sobre el precio.	Vivita Cassabur, 2004. "Does the housing market value heritage? Some empirical evidence". <i>Macquarie Economic Research Paper N° 02004</i> , March.
Australia	El estudio se basó en las propiedades residenciales con valor patrimonial afectadas por regulaciones y controles respecto de su conservación. Se examinó la percepción de la gente respecto de las regulaciones aplicadas sobre sus propiedades y su impacto sobre las decisiones en el mercado inmobiliario.	El 80% de los encuestados respondió que el hecho de que la propiedad estuviera catalogada y regulada no había influido sobre el hecho que estaban dispuestos a pagar. El 80% de los encuestados respondió que habían adquirido sus propiedades antes de que las mismas fueran catalogadas, y que luego las regulaciones y controles habían afectado el valor de las mismas. Este subconjunto estaba dividido entre los que percibían que las regulaciones habían impactado negativamente y positivamente sobre el valor.	J. Guigley, 1987. "Incentives for Heritage Listing and the Effect of Heritage Listing on the Value of Residential Properties". <i>Research Paper</i> , South Australian Institute of Technology, Adelaide.

Ciudad/País	Tipo de estudio	Resultados obtenidos	Referencia/Fecha
Geelong, Australia	El estudio analizó el precio de 100 propiedades durante un período de 12 años, desde mediados de los 80', cuando los controles fueron introducidos.	En el estudio se destacó el incremento del 15,8% en el valor de las propiedades sujetas a controles y regulaciones, en comparación con el incremento del 6,9% en las propiedades exentas. En síntesis, se concluyó que las limitas ajenas al patrimonio edificado, como el núcleo de la calle y la parapetada, tiene una influencia mayor sobre el valor de las propiedades.	K. Keating, 1987: "The Implication of Heritage Listing on Property Valuations: A Case of Study of Residential Development in Geelong". Thesis, Deakin University, Geelong.
Melbourne, Australia	El estudio fue llevado a cabo por un grupo de planificadores urbanos, economistas, historiadores y arquitectos. Incluyó una revisión de la literatura, un mapeo de zonas de estudio, una investigación de la situación real de las agencias, entrevistas con una amplia cantidad de propietarios y un análisis de la narrativa.	Se concluyó que hay poca cantidad de investigaciones que analicen el impacto sobre los valores inmobiliarios de la designación como patrimonio de las propiedades residenciales y comerciales. Los estudios sugieren que la designación "por sí" ajenas para impacto en el valor de las propiedades residenciales.	Urban Council Group, 1994: "Economic Effects of Heritage Listing", North Melbourne.
Brimmingon, Victoria, Australia	Se examinó el impacto potencial de los controles y regulaciones sobre las propiedades consideradas con valor patrimonial; los propietarios habían objetado la inclusión de sus viviendas en los listados elaborados por la agencia estatal.	El estudio reveló que para las 40 propiedades propuestas para ser incluidas en los listados en Brimmingon, este hecho provocó un efecto adverso sobre su valor, estimado en 15%. La mayor incidencia negativa fue para aquellos casos considerados con un potencial mejor valor de uso, relacionado con las características y el valor del terreno. La estimación de la reducción en el valor se realizó sobre el supuesto de que las propiedades no podían ser remodeladas.	Kash, B. and H. T. White, 1999: "Heritage controls and property values. A review at local government level", (Report)
Ciudades de U.S.A	Se analizó y comparó investigaciones ajenas respecto del efecto económico de la designación de barrios residenciales como distritos históricos.	En muchos casos históricos, el valor de las propiedades era más alto o igual más rápidamente que en otros barrios no designados o en el conjunto de la comunidad. Esta comparación no se hizo evidente en ciertas ciudades, como Boston, New York y Washington DC.	Gale, Dennis, 1991. "The Impact of Historic district designations planning and policy implications". American Planning Association Journal.

I. 4. El modelo de precios hedónicos

Se ha mencionado en el punto anterior que una de las técnicas utilizada para examinar la relación entre el precio de mercado de las propiedades y su status de estar o no catalogada implicaba el uso de un modelo de precios hedónicos. Por lo tanto, y antes de analizar en particular un ejemplo de aplicación, resulta necesario presentar una síntesis de las características generales de este tipo de métodos.

El modelo de precios hedónicos es uno de los métodos más populares para la valoración de intangibles. Su base conceptual es simple: los bienes que las personas adquieren en el mercado tienen un valor de uso. Sin embargo, esos bienes suelen tener atributos múltiples y satisfacer varias necesidades al mismo tiempo. Muchos de esos atributos pertenecen a la categoría de intangibles. Los precios hedónicos intentan descubrir todos los atributos de un bien que explican su precio, discriminando la importancia cuantitativa de cada uno de ellos. El concepto de precios implícitos o no observados es la base de la hipótesis hedónica que sostiene que los bienes se valúan a partir de la utilidad o satisfacción que de ellos deriva. El método de los precios hedónicos estima el valor de los beneficios ambientales a partir de costos y precios de transacciones de mercado directa o indirectamente relacionados con los bienes a evaluar (Morosi et al., 1998).

Los modelos hedónicos tienen base econométrica. El desarrollo de modelos de regresión parte de la especificación teórica de una serie de hipotéticas relaciones entre la variable dependiente (el precio) y las variables independientes (los atributos) (2). La forma lineal del modelo tiene una amplia aplicación en el mercado inmobiliario. Sin embargo, esta forma puede presentar restricciones en el valor de las respuestas cuando se producen cambios en los atributos. Por ejemplo, cada metro cuadrado adicional en la superficie de una vivienda contribuye con el mismo monto independientemente del área total de la misma, lo cual puede no ajustarse a la realidad. Agregar un metro cuadrado en una vivienda pequeña resulta en general mucho más significativo que hacerlo en una de mayor tamaño. La determinación de la forma apropiada de la relación funcional es tan importante como la selección de variables y la calidad de la información que se va a medir (Adair et al, 1996:72).

Uno de los casos de análisis clásico es justamente el de la vivienda. Cuando se adquiere una vivienda no se están comprando sólo metros cuadrados de una determinada calidad y antigüedad sino que se escoge un entorno, un barrio y un ambiente determinado. Se está pagando por ciertos bienes ambientales: si se comparan por ejemplo dos viviendas exactamente iguales respecto de todos sus atributos, excepto en el nivel de ruido existente, la diferencia de precio entre ellas reflejaría el valor de dicho atributo, que en principio carece de precio explícito en el mercado.

Los estudios hedónicos aplicados a la vivienda indican que los atributos habitacionales son muy numerosos y pueden clasificarse en grupos según su naturaleza (Adair et al, 1996). Por ejemplo, el precio de la vivienda Ph es función de un determinado conjunto de características (Azqueta Oyarzún, 1994: 131-132).

$$Ph: f_h (Sh, Nh, Xh) \quad (vi)$$

donde:

Sh: vector de las características físicas de la vivienda (superficie, materiales, número de dormitorios, antigüedad, etc.).

Nh: vector de las características del barrio, en lo referido a equipamiento e infraestructura urbanos.

Xh: vector de características ambientales del entorno (calidad del aire y del agua, nivel de ruido, zonas verdes, vistas, etc.).

Una vez especificada la función, su derivada parcial con respecto a cualquiera de sus características indicaría la disposición marginal a pagar por una unidad adicional de la misma, lo que constituye su precio implícito.

El método de los precios hedónicos presenta la dificultad de demandar amplias bases de datos, además de problemas originados en la definición de la forma funcional del modelo de regresión. Por otra parte, es necesario seleccionar variables ambientales muy representativas de la manera en que la gente percibe al ambiente (Tyrväinen, 1997:212)

Específicamente, la dificultad de aplicación del método de los precios hedónicos a la vivienda se basa en la necesidad de contar con información sobre el valor de la misma y de estimar las características ambientales que se desee estudiar. En primer lugar, se debe decidir si se considerará el valor de la vivienda o el valor unitario del suelo en la zona, aunque cuando se desean medir múltiples características lo más adecuado parece la primera opción. Esto plantea a su vez el problema de la selección de fuentes de información: transacciones reales efectuadas en el mercado inmobiliario, opinión de expertos, interrogatorio al propietario de la vivienda. Este último es quien mejor conoce las características de la unidad, ya que puede suministrar datos sobre las "medidas defensivas" que se han ido tomando y que deban reflejarse en el precio (existencia de ventanas dobles como paliativo de los ruidos, revestimientos de fachadas no afectables por agentes contaminantes, etc.).

Otras determinaciones necesarias previas se refieren a qué tipo de precio remitirse (venta o alquiler) y a la consideración de los impuestos a que está sujeta la propiedad. Desde el punto de vista ambiental, el problema surge porque la calidad de un elemento en general depende de una multiplicidad de variables (por ejemplo, existen distintos indicadores de contaminación atmosférica: partículas en suspensión, dióxido de azufre, óxidos de nitrógeno, etc.). Algunos autores recomiendan el método del "componente principal" para construir una medida agregada de la contaminación del aire o el agua. (Azqueta Oyarzún, 1994)

I.5. Un ejemplo: el trabajo de Vinita Deodhar (2004)

I.5.1. Consideraciones preliminares

A los efectos de exponer un ejemplo, se mencionarán las características generales del trabajo de V. Deodhar "Does the housing market value heritage? Some empirical evidence" (2004). El objetivo principal del trabajo consiste en estimar la diferencia en el precio de mercado de las propiedades inmuebles catalogadas respecto de las no catalogadas, utilizando la técnica de precios hedónicos. También examina la relación entre el precio de mercado y el valor o importancia patrimonial de cada inmueble catalogado.

Deodhar explica que el patrimonio construido de New South Wales (Australia) incluye un gran número de propiedades residenciales particulares. En principio, se supone que la sociedad confía en que sus propietarios adoptarán todas las medidas necesarias para que las generaciones presentes y futuras disfruten de ese patrimonio. No obstante, los cambios en los gustos de los consumidores y las oportunidades de desarrollo del mercado inmobiliario, constituyen amenazas que van degradando el stock de propiedades con valor patrimonial.

En este caso, la iniciativa más potente para evitar la demolición de este tipo de inmuebles provino del gobierno. A las propiedades se las cataloga e incluye en una lista, en el marco del Plan Local Ambiental. Las propuestas de renovación o demolición de este tipo de casas catalogadas requieren de la aprobación por parte de organismos del Estado.

Los propietarios, así como también los planificadores gubernamentales, a menudo se enfrentan con la pregunta de cómo el status de "propiedad catalogada" impacta sobre el valor de mercado de las mismas. Un mercado que "premia" a las propiedades catalogadas puede alentar a sus propietarios a realizar tareas de conservación y es capaz de reducir su resistencia a que sus casas sean incluidas en tales listados.

Hay pocas investigaciones respecto de la forma en que el mercado se comporta respecto a las propiedades con valor patrimonial catalogadas y sus precios o valores económicos. El objetivo primordial de este trabajo, por lo tanto, consiste en estimar el precio diferencial entre las propiedades catalogadas y no catalogadas en la región de Sidney. Un precio diferencial más elevado expresará que los costos vinculados a la tenencia de una propiedad catalogada son inferiores a los beneficios a obtener.

Mientras que los beneficios tienden a ser intangibles en cuanto a su naturaleza o al placer de habitar en una casa única, histórica, los costos son más visibles. Ellos incluyen los gastos de mantenimiento y el costo de oportunidad vinculado a la rentabilidad que podría obtenerse en el mercado inmobiliario. El impacto neto de esos beneficios y costos son los sujetos de investigación en este estudio.

Un segundo objetivo es examinar la relación entre el grado de valor patrimonial de una propiedad y su precio de mercado. Las listas con las propiedades catalogadas no asignan niveles o grados respecto de su valor patrimonial. Una propiedad puede tener relevancia histórica porque en ella vivió una personalidad destacada y significativa para la comunidad, lo que puede otorgarle más o menos valor, en comparación con otra propiedad que tiene relevancia desde el punto de vista arquitectónico. Asimismo, una propiedad que conserva la mayor parte de sus características originales tiene más valor desde el punto de vista patrimonial que otra que las ha perdido por sucesivas modificaciones. El estudio intenta comprobar si, entre el subconjunto de propiedades catalogadas, los distintos grados de valor patrimonial inciden en los precios de mercado.

1.5.2. Metodología y datos

Deodhar aplicó el modelo de precios hedónicos para determinar el impacto que tiene sobre el precio de las propiedades residenciales el hecho que las mismas estén catalogada como patrimonio.

Se seleccionó el mercado inmobiliario de la localidad de Ku ring gai, cercana a Sydney. El primer paso en la elección de la muestra fue identificar razonablemente un mercado de propiedades homogéneo, lo que tiende a minimizar la posibilidad de segmentación del mercado. La segmentación de muestras reduciría la confiabilidad de los parámetros estimados. La selección de suburbios (o áreas) de similares características demográficas, étnicas y socioeconómicas permitió trabajar con submercados más homogéneos. Por lo tanto, luego de analizar el censo con las características poblacionales de Ku ring gai y de la consulta a agentes inmobiliarios, se eligieron ocho suburbios geográficamente contiguos, situados alrededor del principal corredor vial. Se consideraron sólo viviendas unifamiliares, excluyendo departamentos.

Las preferencias de mercado están determinadas por una serie de factores, como los gustos de los consumidores, sus niveles de ingresos, de educación, sus perfiles ocupacionales, etnia, estructura familiar, nivel de vida, etc.

En el período 1999-2000 hubo 2.763 casos de ventas de propiedades de ese tipo. De ese conjunto, 73 estaban catalogadas. Esto representaba el 2% de la muestra y era consistente

con el porcentaje de propiedades catalogadas en Ku ring gai. Finalmente, la muestra quedó integrada por 140 unidades, incluyendo las 73 que estaban catalogadas.

Las variables utilizadas en la regresión fueron las siguientes:

a) Atributos relativos a la vivienda: tamaño del lote, número de ambientes principales, calidad interior, antigüedad, acceso a la calle, pileta de natación. También se incluyeron como variables la significación como patrimonio cultural, su inclusión en el listado de propiedades catalogadas y la fecha de la venta.

b) Atributos de localización en el barrio: ubicación respecto de las vías del ferrocarril (las condiciones topográficas son diferentes), proximidad a la estación ferroviaria y al área comercial.

c) Atributos del barrio: etnia, perfiles demográficos y socioeconómicos. Estos atributos resultaron redundantes, ya que se habían seleccionado áreas relativamente homogéneas en este aspecto.

d) Atributos ambientales: niveles de contaminación del aire, de ruido y seguridad, medidos a través del flujo de tránsito.

Muchas variables tomaron valores binarios (sí/no, expresados como 1/0) (por ejemplo, si una propiedad estaba o no catalogada). Para aquellas variables no binarias se analizaron medidas estadísticas: el valor promedio, máximo, mínimo y desvío estándar distinguiendo: conjunto de la muestra, subconjunto de viviendas catalogadas y subconjunto de no catalogadas. En el caso de las variables binarias, se analizó qué porcentaje reunía las características denominadas con "1" con "0", para cada una de ellas.

1.5.3. Aplicación del modelo de precios hedónicos

En primer lugar se corrió el modelo suponiendo una función lineal del precio en función de los distintos atributos, utilizando el método de mínimos cuadrados ordinarios. El R^2 fue de 69%, sin embargo los errores de distribución eran sesgados y se violó el supuesto de normalidad. Se realizó entonces una transformación, utilizándose una función logarítmica. Esta segunda versión resultó de acuerdo a lo que la teoría exige, el modelo explica el 78% de la variación en el precio de las propiedades y todos los coeficientes tienen el signo esperado (3).

Al analizar la variable relativa a la condición de estar o no catalogada, se halló que la misma era determinante. En promedio, las propiedades catalogadas tenían un precio 12% mayor que las no catalogadas. Este precio diferencial reflejaba el efecto combinado del carácter patrimonial de la propiedad y del estatus de estar catalogada.

A continuación se corrió un nuevo modelo de precios hedónicos, aplicado exclusivamente sobre las propiedades catalogadas, con el fin de verificar si el nivel de significación patrimonial (variable estimada en una escala de 1 a 10) era relevante en la explicación del precio. Como resultado se halló que, efectivamente, el nivel de valor patrimonial jugaba un rol determinante en el precio. Así, por ejemplo, una propiedad con el valor máximo de 10 tenía un precio que en promedio era un 47% mayor que otra propiedad igual en todos los demás atributos, pero con un nivel de valor patrimonial mínimo.

SEGUNDA PARTE: APLICACIÓN DE UN MODELO DE PRECIOS HEDÓNICOS A VIVIENDAS UBICADAS EN EL ÁREA CENTRO DE LA CIUDAD DE CHASCOMÚS

II.1. Descripción de las variables

II.1.1. Criterios de selección de la muestra

Para la aplicación del método de los precios hedónicos se seleccionaron como muestras a viviendas que se encontraban en venta en la ciudad de Chascomús en el período comprendido entre abril y agosto del año 2008. Se incluyeron sólo viviendas unifamiliares, preferentemente construidas sobre la línea municipal y localizadas en el Área Centro; sin embargo, la escasa cantidad de muestras detectadas en esa ubicación obligó a considerar otras fuera de dicha zona. En ese caso, la consigna que se impuso fue que las muestras no estuvieran a más de cinco cuadras del sector original considerado. En la Figura II.1 se observa la ubicación de las viviendas consideradas para su análisis.



Figura II.1: Localización de las muestras

II.1.2. Variables seleccionadas y formas de medición

Como se recordará, en el modelo de precios hedónicos se identifica una variable dependiente (en general, los precios), los que son "explicados" a partir de grupos de variables independientes o explicativas. En el caso que nos ocupa, la variable dependiente es el precio de oferta de las viviendas, tal como lo suministran las inmobiliarias de la ciudad. Según la experiencia, lo ideal es contar con los verdaderos precios de la transacción, pero esa información resulta difícil de obtener, por lo que se optó, como se ha dicho, por los precios de oferta.

Las consultas se realizaron de dos maneras, por Internet y en forma personalizada. Se pudo contar con la información de alrededor de diez inmobiliarias, las cuales suministraron los precios de las viviendas que tenían en venta en el momento del análisis.

Las variables explicativas, por su parte, se clasificaron en tres tipos:

- Propias de la vivienda.
- Servicios, equipamiento urbano y aspectos ambientales.
- Patrimoniales.

Las variables "propias de la vivienda" se relacionan con características físicas de las mismas, así como con detalles funcionales que mejoran el confort. En este caso, se contemplaron variables vinculadas con superficies y locales de cada vivienda. En lo que concierne a superficies, se incluyeron:

- Superficie del terreno
- Superficie construida cubierta y semicubierta
- Espacio libre
- Existencia de retiros de línea municipal y o medianera.

En todos los casos resulta necesario establecer unidades de medición, basados en criterios cuantitativos o cualitativos. En este caso, para las superficies la unidad de medida son los metros cuadrados y para los retiros se utilizó el criterio dicotómico si/no (existe o no existe).

Por otra parte, se identificaron la cantidad y tipo de locales, como así la existencia de equipamiento complementario (piletas de natación, quinchos etc.). Los dormitorios y baños se evalúan en el modelo según su cantidad (la bibliografía al respecto indica que su número tiene influencia determinante en los precios), mientras que para el resto se aplicó el mencionado criterio dicotómico (Tabla II.1).

En segundo lugar, se consideraron las variables relacionadas con servicios, equipamiento urbano y aspectos ambientales. Se incluyeron las redes de infraestructura básica, que comprenden electricidad, gas, agua corriente, desagües cloacales y pluviales. En este caso, se estableció un sistema de puntaje, según las viviendas contaran en forma total o parcial con estos servicios.

En cuanto a equipamiento comunitario, se consideraron los relacionados con salud (hospitales y clínicas), educación (establecimientos de enseñanza del nivel primario y jardín de infantes) y comercio. Respecto de esta última variable, se definió el área comercial, integrada mayormente por comercios de uso ocasional; para ello se identificaron como límites a las calles Belgrano y Libres del Sur desde la Avenida Lastra hasta la calle Mazzini. A estas tres variables se las evaluó según la distancia, medida en metros, desde cada muestra hasta la variable contemplada.

Por último, el objetivo de las variables ambientales es contemplar ciertas situaciones que ocasionan impactos positivos o negativos, capaces de potenciar o no la calidad patrimonial

TIPO DE VARIABLE	VARIABLE			
	IDENTIFICACIÓN	ITEM	Unidad de Medida	
PROPIAS DE LA VIVIENDA	SUPERFICIES Y ESPACIOS LIBRES	TERR	Superficie del terreno	m ²
		SCUBI	Superficie construida cubierta	
		SSCUB	Superficie construida y semi-cubierta	
		ESLIB	Espacio libre de edificación en el terreno	m ²
		RET	Retiros respecto de línea municipal y/o ejes medianeros	sí/no
	LOCALES	HAB	Dormitorios	m ²
		BAN	Baños y/o toilette	
		ES	Estar	Variable cualitativa (sí/no)
		COM	Comedor	
		ESCOM	Estar-comedor	
		COCOM	Cocina-comedor	
		OTR	Otros (escritorios, hall, galería, etc.)	
		LAV	Lavadero	
		HSER	Habitación de servicio	
		BSER	Baño de servicio	
		GAR	Garage ó cochera	
		TERR	Balcón y/o terraza	
		JPF	Jardín, patio y/o fondo	
		QUIN	Quincho	
PILET	Pista			

Tabla II.1: Variables propias de la vivienda

objeto de análisis. En esta primera aproximación, no se incluyeron los impactos negativos, (industrias nocivas, áreas degradadas, áreas potencialmente inundables, etc.), ya que estas situaciones difícilmente se dan en el Área Centro considerada. Sí se tuvieron en cuenta las situaciones positivas, por ejemplo los espacios verdes públicos en sus distintas escalas, o algún elemento de valor paisajístico o turístico. Para el caso de Chascomús se identificaron las plazas, el parque urbano y la Laguna, elemento esta de gran trascendencia como hito de identificación de la localidad. La unidad de medida que se utilizó en todos los casos fue la distancia en metros desde la vivienda a dichos espacios verdes. Se incluyó también el "área turística" tomando como unidad espacial un sector del borde de la laguna (Av. Costanera e/ Muñiz y Perón), (Tabla II.2 - Fig. II.2).

Las variables patrimoniales constituyen el punto central de este estudio, ya que el objetivo del trabajo es evaluar si las cualidades patrimoniales son elementos significativos en el momento de determinar los precios de una propiedad. Se han considerado no sólo las características patrimoniales propias de la vivienda, sino las del entorno en el cual se localiza, estudiando si se producía un efecto de sinergia entre la propiedad y el área urbana en la cual se implantaba.

En lo referido a la vivienda, se ha estudiado si los ejemplos seleccionados presentaban o no valor como patrimonio cultural (teniendo en cuenta los parámetros anteriormente citados). Esto se ha complementado considerando los distintos tipos de valor posibles (histórico, ambiental, arquitectónico y social). Como puntos de vista complementarios, también se consideró la pertenencia a un tipo arquitectónico puro, característico e identificable (casa chorizo, casa en galería, casa racionalista, etc.) y las alteraciones, reversibles o no, que se identificaban en la vivienda.



Figura 11.2: Variables urbanas y ambientales

La variable tiempo tiene especial importancia en este tipo de viviendas, que por lo general presentan edades que oscilan entre los 50 y 100 años de antigüedad. En relación a esto, se han incluido como atributos la edad presunta de la construcción original y el estado de conservación. La depreciación de edificios antiguos y su estado son también factores que, de acuerdo a estudios previos en la materia, inciden notablemente en los precios.

Para la vivienda, en todos los casos se ha establecido una escala de medición cualitativa, excepto para la antigüedad, que se midió en años.

TIPO DE VARIABLE	VARIABLE				
	IDENTIFICACIÓN	ITEM	OPCIONES	UNIDAD DE MEDIDA	
SERVICIOS	SER	Infraestructura básica (gas/cloaca/agua corriente)	todos los servicios	Puntaje	3
			dos servicios		2
			un servicio		1
	SAL	SALUD	Distancia al centro de salud multisectorial más cercano	metros	
	EDU1	EDUCACIÓN	Distancia al centro de enseñanza inicial más cercano		
EDU2	Distancia a la escuela primaria más cercana				
COM1	COMERCIO Y OTROS	Distancia a la zona comercial, administrativa y financiera			
AMBIENTALES	Ev1	ESPACIOS VERDES PÚBLICOS	Distancia al espacio verde más cercano (plaza)	m	
	Ev2		Distancia al parque ó espacio verde más cercano (parque)	m	
	Ev3		Distancia a la laguna	m	
	Ev4		Distancia al área turística	m	

Tabla II.2: Variables de servicios y ambientales

Con el propósito de estudiar las relaciones entre la vivienda y su entorno inmediato, se han contemplado variables que se refieren al frente completo de la cuadra del lado donde se encuentra la muestra, incluyendo la vereda de esa mano y la calzada completa. Desde este punto de vista, se considera el porcentaje de viviendas con valor sobre la cuadra y la unificación de la línea municipal. También se estudia la influencia de la continuidad del arbolado en la cuadra, independientemente del tamaño de los árboles. Por último, se consideraron las características de la calzada en cuanto al material y el estado, estableciéndose que la calzada adoquinada constituía un valor urbano a preservar. Las veredas se analizan en lo que concierne a su ancho y estado. Como se observa en la Tabla II.3, según los casos, se utiliza una escala de medición cualitativa, la posibilidad dicotómica o unidades tradicionales, como los metros.

Se ha estudiado también el contexto paisajístico de la vivienda, a partir de su situación de "frentista" a espacios verdes de diferente escala, a sitios de interés natural o cultural o a estar incluida en un sector urbano particular con valor patrimonial y turístico (en general, casco fundacional de la ciudad).

II.2. Análisis de las variables

II.2.1. Tamaño de la muestra

La aplicación de un modelo de precios hedónicos requiere una base de datos lo suficientemente amplia como para poder captar las diferencias cualitativas y cuantitativas de las variables que explican los precios de las propiedades / viviendas. El tamaño de la muestra mínimo para poder aplicar el método de mínimos cuadrados ordinarios (MMCO) es de 30 observaciones. En la etapa preliminar de desarrollo del proyecto de investigación se incluyeron 28

TIPO DE VARIABLE	VARIABLE				
	IDENTIFICACIÓN	ITEM	OPCIONES	UNIDAD DE MEDIDA	
PROPIA DEL INMUEBLE	VAL	Valor patrimonial		s/ha	
	TP-VAL	Valoración (histórica- arquitectónica-ambiental)	valoría valoración	Puntaje	4
			media valoración		3
			baja valoración		2
			no valoración		1
	ARQU	Referencia a épocas arquitectónicas identificadas o "época"		s/no	
	ALT	Alteraciones a las épocas arquitectónicas	sin alteraciones	Puntaje	4
			alteraciones ocasionales		3
alteraciones importantes			2		
no corresponden			1		
CONSERV	Estado de conservación	Buena	Puntaje	4	
		Regular		3	
		Mal		2	
		Malísimo		1	
ANT	Antigüedad		Años		
PROPIA DE LA CIUDAD	CONU	Cambios de inmuebles con valor patrimonial por unidad	Total (más del 60%)	Puntaje	3
			Parcial (entre el 50 y el 60%)		2
			No hay (menos del 50%)		1
	ALT	Unificación de altura	Total	Puntaje	3
			Parcial		2
			No hay		1
	LM	Unificación de línea municipal	Total	Puntaje	3
			Parcial		2
			No hay		1
	ARBE	Continuidad de árboles en la unidad	Total	Puntaje	3
			Parcial		2
			No hay		1
	CAL-MAT	Calidad	Material	Puntaje	3
			H/A		2
			Tierra		1
	CAL-EST	Estado	Buena	Puntaje	3
			Regular		2
			Mal		1
VER-ARCH	Vereda	Arriba		metros	
VER-EST		Estado de la vereda	Buena	Puntaje	3
			Regular		2
	Mal		1		
SITUACION PRESERVA	FREN-NAME	Frentón a espacio verde público (nombra)		s/no	
	FREN-PARQUE	Frentón a espacio verde público (área parque)		s/no	
	FREN-LAD	Frentón a la Laguna de Chusureán		s/no	
	FREN-VAL	Frentón a aguas riego o riego con valor patrimonial		s/no	
	FREN-TURIS	Frentón a aguas riego con valor turístico		s/no	

Tabla II.3: Variables patrimoniales

observaciones. Como se verá más adelante, se agregó un número adicional de casos en la aplicación específica del modelo. En la primera etapa, por lo tanto, se analizaron en forma conceptual y gráfica las principales características detectadas.

En la Tabla II.4 se presenta un resumen de la información disponible. La muestra está integrada por 7 propiedades inmuebles que poseen valor patrimonial, de acuerdo a las definiciones ya establecidas al respecto en otra parte del trabajo. Las restantes 21 no reúnen dichas características y pueden ser consideradas "estándar" desde ese punto de vista.

Tipo de Viviendas	Cantidad	Porcentaje
TOTAL	28	100%
CON VALORACION PATRIMONIAL	7	25%
SIN VALORACION PATRIMONIAL	21	75%

Tabla II.4: Características de las muestras

II.2.2. Viviendas con y sin valor patrimonial

El análisis de las variables que integrarán el Modelo de Precios Hedónicos se realiza, entonces, a partir de la determinación de dos subconjuntos:

- Viviendas con valor patrimonial
- Viviendas sin valor patrimonial

A partir de este agrupamiento se estimarán los valores promedios de todas las variables y del conjunto de las observaciones consideradas.

Precio de las Viviendas

En la Figura II.3 es posible observar el precio promedio de venta de los inmuebles que integran la muestra y las diferencias relevadas en cada uno de los grupos considerados. En promedio, las viviendas tienen un precio cercano a los U\$S 90.000. No obstante, según el tipo de propiedad que se trate, su precio promedio difiere. En el caso de las propiedades con valor patrimonial resulta ser un 6% menor, mientras que en el caso de las propiedades sin valor patrimonial, su precio promedio es un 2% superior.

Al analizar el valor promedio del metro cuadrado cubierto las diferencias resultan mucho mayores. En promedio, el m² tiene un valor de U\$S 700 para el conjunto de propiedades. El correspondiente a las viviendas con valor patrimonial es un 19% inferior, tal como se muestra en la Figura II.4, y se aproxima a los U\$S 570.

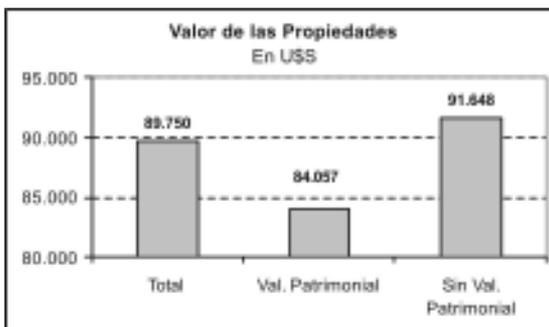


Figura II.3

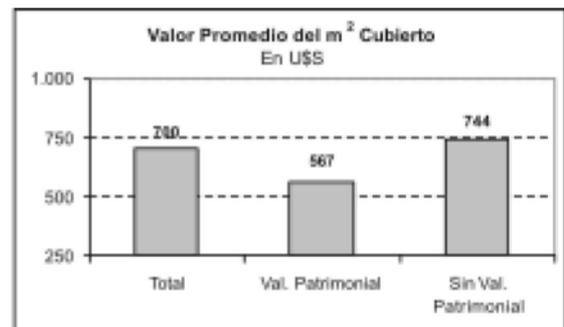


Figura II.4

Estos primeros resultados pueden parecer, al menos, llamativos, ya que el valor patrimonial no se refleja como atributo que incide positivamente en los precios. Sin embargo, resulta necesario seguir analizando las variables, las que demostrarán, por ejemplo, que las viviendas de interés patrimonial, de acuerdo a su antigüedad, estado de deterioro y deficiente mantenimiento, se encuentran muy depreciadas, lo que evidentemente se refleja en sus precios de mercado.

Características propias de las viviendas

En esta sección se analizan las características físicas más relevantes de las propiedades, como son la superficie cubierta, el tamaño del lote y el espacio libre disponible. Además de considerar la cantidad de ambientes y de baños, se incluyen determinados atributos que contribuyen a lograr un equipamiento más completo (la presencia de lavadero, garaje, habitación de servicio y quincho).

La Figura II.6 muestra la superficie cubierta promedio. Las viviendas con valoración patrimonial, en promedio, son mucho más grandes (un 23%) que las que no tienen ninguna característica en particular. Sin embargo, el tamaño del lote es más pequeño en las primeras que en las segundas, tal como se puede observar en la Figura II.5. Así, las viviendas sin valoración patrimonial cuentan con un 30% más de m2 de superficie libre.

En la Tabla II.5 se incluyen los valores medios de otras variables representativas. Por ejemplo, las viviendas con valoración patrimonial tienen más ambientes (excluyendo la cocina y los baños) que las otras, pero menor cantidad de baños en promedio (incluyendo los baños de servicio). Además, de las 7 consideradas ninguna incluye garaje cubierto ni habitación de servicio y sólo cerca de la mitad tiene quincho. Mientras que del otro subconjunto de viviendas, las que no tienen valor patrimonial, el 71% posee quincho y un 20% habitación de servicio.

Estos resultados también resultan coherentes, en el sentido que las viviendas antiguas se

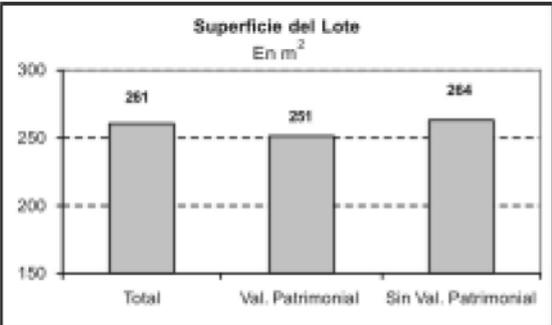


Figura II.5

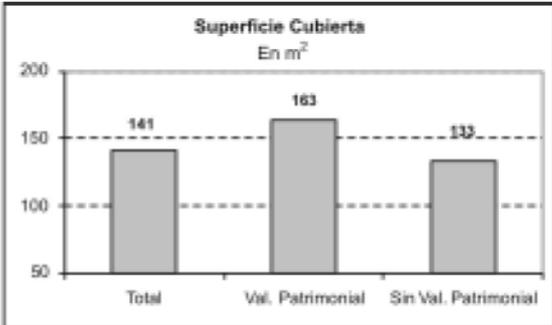


Figura II.6

Tipo de Vivienda	Tamaño (m2)			Cantidad		Cantidad de viviendas			
	Lote	Cubiertos	Espacio libre	Ambientes	Baños	Lavadero	Habitación servicio	Quincho	Garaje
Conjunto de Viviendas	261	141	121	4,6	1,7	11	4	19	3
Con Valoración Patrimonial	251	163	98	4,9	1,6	3	0	4	0
Sin Valoración Patrimonial	264	133	129	4,5	1,8	8	4	15	3

Tabla II.5: Características de las viviendas (en Promedio o Cantidad)

proyectaban en general con superficies mucho mayores a las actuales, adaptadas a la composición familiar original, y en algunas tipologías (como la casa chorizo), se producía una adición de habitaciones en el tiempo a lo largo del eje longitudinal y según las necesidades que se presentaban. La obsolescencia funcional (y el objetivo de obtener una mayor rentabilidad) ha dado como resultado que muchas de ellas se hayan dividido en unidades más pequeñas, en la mayoría de los casos sin tener en cuenta un diseño respetuoso de las características tipológicas y patrimoniales de las mismas.

En cuanto al resto de elementos de confort, la mayoría pertenece a formas de vida típicas de épocas más recientes. Además, las viviendas patrimoniales responden a tipologías típicas de la época, pero no parecen registrar rasgos que indiquen una especial adaptación a características propias de la localidad. Hoy, la ciudad de Chascomús se valoriza con sus atractivos de ciudad costera, turística, adecuada para las actividades al aire libre, lo que se refleja en el estilo de las construcciones, ocupación del lote y comodidades que se proyectan (por ejemplo, un 70% de las viviendas comprende un espacio destinado a "quincho").

Servicios públicos y ambientales disponibles

En el análisis de la disponibilidad de servicios públicos un aspecto que resulta relevante parecería ser la localización de las viviendas respecto al "Área Centro". En la Figura II.7 se muestra que, del conjunto de viviendas en venta de la muestra, el 53% están ubicadas en esa área. Este porcentaje se eleva en el caso de las viviendas con valoración patrimonial (71,4%). Ello resulta lógico, ya que la mayor densidad de viviendas con valor patrimonial se encuentran en las zonas más antiguas, es decir, las que más tempranamente se consolidaron en la ciudad.

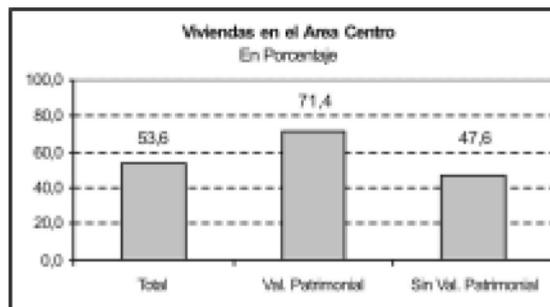


Figura II.7

Es necesario destacar que desde el punto de vista de la prestación de los servicios públicos básicos (agua potable y saneamiento, energía eléctrica, gas y teléfono) el área analizada es homogénea, todas las viviendas cuentan con la misma cantidad de servicios, por lo tanto estas variables resultan irrelevantes en el análisis.

En cambio, respecto a otros servicios, como la salud y la educación básica, hay sutiles diferencias. Estas variables han sido estimadas en función de la distancia, en metros, desde la vivienda al establecimiento más cercano. Lo mismo sucede con la accesibilidad al centro comercial y administrativo. Si bien la cercanía de las viviendas a estos servicios en general configura un rasgo positivo, también hay que contemplar que muchas veces esas actividades (áreas comerciales, establecimientos escolares) provocan ciertos disturbios (congestionamiento de tránsito, ruidos molestos, contaminación atmosférica, etc.), que no son apreciados por propietarios en busca de "tranquilidad" y calidad ambiental.

Así, en la Tabla II.6 pueden observarse las siguientes características:

- Las viviendas, en promedio, están a casi 900 metros del establecimiento sanitario más cercano. Las que tienen valoración patrimonial están en promedio más cerca, respecto de las otras, pero la diferencia no es sustancial.

Tipo de Vivienda	Servicios Públicos			Ambientales				
	Salud	Educación básica	C. com. y adm.	Plaza	Parque público	Laguna	Área turística	Continuidad árboles (Escala 1 a 3)
Conjunto de Viviendas	892	275	541	357	942	803	1.221	1,8
Con Valoración Patrimonial	757	157	386	300	957	971	1.129	2,3
Sin Valoración Patrimonial	937	314	593	376	937	747	1.252	1,6

Tabla II.6: Disponibilidad de servicios públicos y ambientales de las viviendas (en metros promedio)

- Al considerarse la distancia respecto del establecimiento de enseñanza básico más cercano, sí hay una diferencia importante entre ambos subconjuntos. Las propiedades con valoración patrimonial están a 157 metros promedio mientras que las otras a más de 300, es decir, un 100% más lejos.

- Cuando se analiza la accesibilidad al centro comercial y administrativo, resulta que las propiedades consideradas patrimoniales están más cerca del mismo; éstas viviendas están localizadas, en promedio, a menos de 400 metros del mismo, mientras que el resto se encuentra a unos 600 metros.

En la Tabla II.6 se muestran, para cada subconjunto de viviendas consideradas, las variables ambientales. Estas se han estimado de dos formas alternativas; por un lado, para cada vivienda se calculó la distancia, en metros, respecto de la plaza y del parque más cercano, y de la Laguna de Chascomús. Por otro lado, se determinó si cada vivienda reviste la calidad de frentista a dichos plaza, parque y laguna. Esta última forma de estimar las variables ambientales parece no resultar conveniente, ya que prácticamente ninguna propiedad de la muestra es realmente "frentista" a esos espacios verdes. Solo algunas pocas viviendas (5 en total) están ubicadas frente a una rambla.

De la Tabla II.6 resulta que, en promedio, todas las viviendas se localizan a una misma distancia respecto al parque (aproximadamente 900 metros). Con relación a la plaza, puede observarse que las viviendas con valor patrimonial están localizadas, en promedio, a 300 metros de la misma, mientras que en las otras la distancia es algo superior (357 metros). Asimismo, con relación a la laguna de Chascomús, sitio distintivo de la localidad, las viviendas que no tienen valor patrimonial se ubican más cerca, a unos 750 metros promedio, mientras que las que sí lo tienen están situadas a una distancia superior (970 metros, más cerca del casco histórico).

Con relación a la distancia al área turística, en promedio, las viviendas están ubicadas a 1.200 metros aproximadamente. La distancia no es muy diferente si se consideran las viviendas con y sin valor patrimonial. Las primeras están a una distancia apenas menor que las segundas.

Otra de las variables ambientales relevadas fue el arbolado urbano. Para cada vivienda se valoró la continuidad y alineamiento de árboles en la vereda, asignando un máximo valor (3) a la vivienda en cuya cuadra existe esta situación. En la Tabla se aprecia que las viviendas con valor patrimonial tienen, en promedio y respecto de esta variable, una mejor situación en comparación con las viviendas estándar. Un puntaje medio que ronda los 2 puntos indicaría una continuidad parcial del arbolado.

Aspectos patrimoniales de las viviendas

Dado que uno de los principales objetivos del estudio es analizar la incidencia de la condición patrimonial en el precio de las propiedades, se consideraron varias formas de abordar este aspecto, apelando a diferentes indicadores que aseguren su valor como tal.

Con este propósito, en primera instancia y como ya se ha visto, se clasificaron las viviendas en dos grupos en función de si tenían o no "valor patrimonial"; luego se ponderó ese valor de acuerdo a una escala cualitativa, asignando un mayor puntaje a aquellas viviendas que, en razón de los indicadores establecidos, se consideraron con mayor valor patrimonial. La escala definida fue de 1 (sin valor) a 4 (máximo valor). Con ésta misma lógica se ponderaron las variables denominadas "tipo arquitectónico" y "estado de conservación".

En las Figuras II.8 y II.9 es posible observar cuales fueron los valores promedio obtenidos para dos de las tres variables mencionadas en el párrafo previo, tanto para el conjunto de viviendas como para cada uno de los subgrupos. Dentro de las escalas fijadas (1 a 4), el "valor patrimonial" y el "valor arquitectónico" se sitúan en cifras, respectivamente, un poco por debajo o por arriba de 3; ello indica propiedades de alto interés patrimonial, sin llegar, por su misma naturaleza, al que podrían alcanzar obras de carácter más monumental en la localidad.

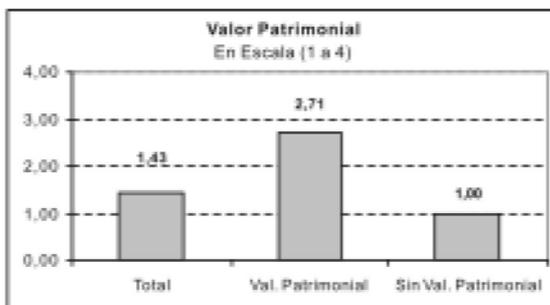


Figura II.8

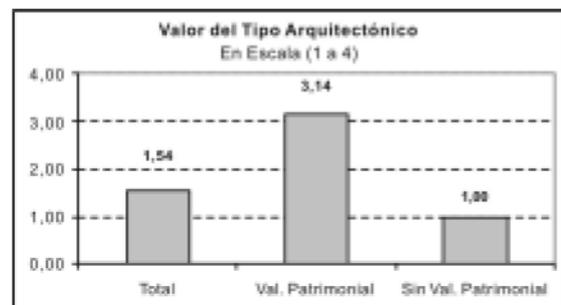


Figura II.9

En el caso del "estado de conservación" resultan destacables los resultados obtenidos: las propiedades con valor patrimonial de la muestra tienen un peor estado de conservación que aquellas sin ese componente distintivo. Esto da una pauta de que los propietarios de las viviendas con valor patrimonial no estarían invirtiendo lo suficiente en la conservación de sus viviendas, independientemente de cuales sean sus motivos (falta de recursos, de interés y/o de conocimiento de la relevancia patrimonial de su vivienda, de incentivos, etc.). A veces la decadencia física por falta de inversiones en mantenimiento es sólo una consecuencia de la obsolescencia funcional o económica: la vivienda ya no responde, de acuerdo a sus características originales, a las estructuras familiares actuales; o el costo del terreno es alto, vale potencialmente más que lo actualmente construido y puede explotarse mejor de acuerdo a la máxima ocupación del suelo que la normativa autoriza. En Chascomús, la altura permitida en la zona central no supera los 9 metros (no mucho más, en realidad, de lo que alcanzaba una vivienda antigua), por lo que este problema no alcanza la gravedad que tiene en otras ciudades, en las que se promueve una mayor densidad por construcción en torre o similar.

Desde el punto de vista que nos interesa, esto estaría reflejando que las propiedades con valor patrimonial, a su vez las más antiguas (alrededor de 70 años de antigüedad), están en situación de riesgo. Estas viviendas son las que más necesitan, desde el punto de vista de la extensión de su vida útil en buenas condiciones de funcionamiento, desembolsos en concepto de conservación y mantenimiento.

La Figura II.10 muestra que, siempre en una escala de 1 a 4, las propiedades sin valor

patrimonial, en promedio, tienen un puntaje cercano a 3,5 (muy buen estado) , mientras que las que sí tienen valor patrimonial tienen asignado un puntaje que es un 34% menor (2,3).

En la Tabla II.7 pueden observarse los valores medios de otras variables relevadas, que se relacionan con el entorno edilicio y urbano de cada vivienda, y que potencialmente refuerzan la calidad ambiental y patrimonial de las propiedades estudiadas. Estas variables son, tomando como referencia la cuadra, la uniformidad de alturas y continuidad de construcciones sobre la línea municipal, el material y estado de la calzada, y el material y ancho de las veredas. Para todas las variables mencionadas se ha utilizado la escala 1 a 3, excepto para el ancho de veredas, cuya unidad de medida es metros.

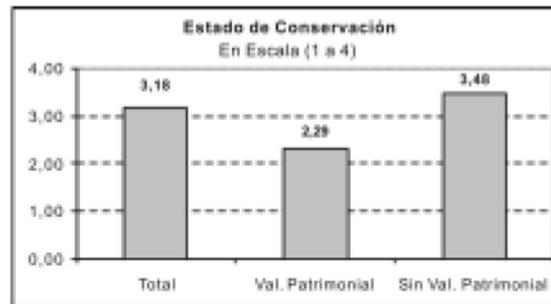


Figura II. 10

Tipo de Vivienda	Inmuebles con valor (Escala 1 a 3)	Altura (Escala 1 a 3)	Línea municipal (Escala 1 a 3)	Material calzada (Escala 1 a 3)	Estado calzada (Escala 1 a 3)	Ancho vereda (en metros)	Estado vereda (Escala 1 a 3)
Conjunto de Viviendas	1,5	2,0	1,8	2,2	2,7	3,0	2,1
Con Valoración Patrimonial	2,1	2,1	2,1	2,6	2,6	2,9	2,3
Sin Valoración Patrimonial	1,3	2,0	1,7	2,1	2,8	3,0	2,0

Tabla II. 7:

Los resultados que se observan son un indicio de que las viviendas con valor patrimonial se encuentran en mayor cantidad en el casco del área centro, caracterizado por calles adoquinadas y con un mejor estado de las veredas. No se perciben diferencias notables según valor patrimonial de las viviendas, en lo que se refiere a continuidad en las alturas, estado de calzadas y ancho de veredas. Se advierte, por lo contrario, que las viviendas patrimoniales tienden a estar agrupadas, lo que refuerza la continuidad de la línea municipal construida y la homogeneidad en las alturas.

A partir del análisis de este subconjunto de variables, es posible concluir que las viviendas con valor patrimonial están ubicadas en un entorno que realza y potencia su importancia, circunstancia propicia para alentar su conservación, organizar circuitos turísticos, etc. Al mismo tiempo, se advierte que el estado actual de estas viviendas es más precario que el de su entorno. Un rasgo a veces "positivo" de este estado de decadencia radica en que, como las propiedades no han despertado expectativas respecto del potencial valor económico a partir de una reforma edilicia, las mismas no han sido modificadas radicalmente, lo que permite conservar sus rasgos originales; ello posibilita la recuperación del valor patrimonial a través de intervenciones técnicamente adecuadas, y siempre que su estado lo permita y justifique. Muchas veces, el deseo de crear departamentos en propiedad horizontal, de construir locales de negocio, etc., llevan a modificaciones irreversibles y, por lo tanto, a la imposibilidad de

recuperar el significado patrimonial de una vivienda.

II.2.3. Relación entre las variables y el precio de las propiedades

En este punto se estudia en términos gráficos la relación entre el precio de las viviendas (expresado en U\$S) y la mayoría de las variables analizadas en el punto previo. Este tipo de análisis permite realizar una primera aproximación acerca de las variables que pueden resultar más relevantes en la explicación del precio de las viviendas. Es importante destacar, no obstante, que los resultados definitivos se obtendrán una vez que se aplique el método de mínimos cuadrados ordinarios, es decir, una vez que se obtenga la función de precios hedónicos pertinente.

Características propias de las viviendas

El Modelo de Precios Hedónicos permite observar la relación entre el precio (en U\$S) y las características físicas de las viviendas, entre otras variables, y a partir de esa relación determinar el efecto cuantitativo y cualitativo que cada una ejerce sobre el precio. La experiencia demuestra que el tamaño de las viviendas, sea aproximado por los m² cubiertos o por la cantidad de ambientes, siempre es una variable significativa. También la cantidad de baños suele serlo, porque puede llegar a incorporar el efecto de otros atributos que suelen estar asociados a las propiedades llamadas de "categoría" (calidad constructiva, comodidades de servicio, etc.).

Las Figuras II.11, II.12 y II.13 muestran cómo se relaciona el precio con tres variables claves (m² cubiertos, cantidad de ambientes y de baños). En todos los casos puede observarse que

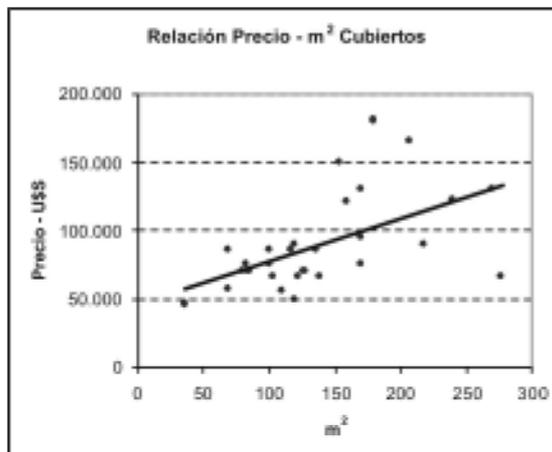


Figura II.11

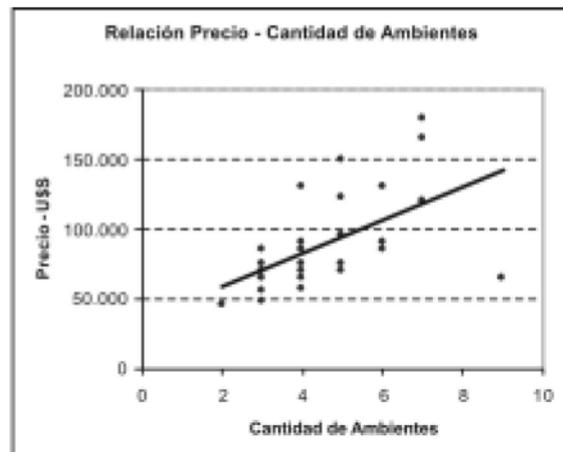


Figura II.12

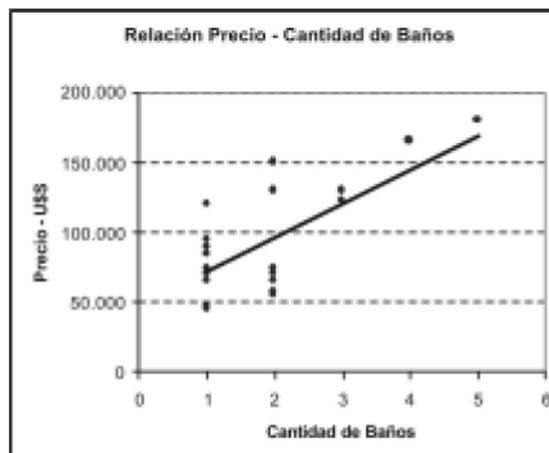


Figura II.13

cuánto más cantidad de m², ambientes o baños tenga una vivienda, mayor es su precio. Aunque intuitivamente estos resultados son previsible, importa observar la inclinación de la recta de tendencia, que es un indicador de la relación funcional entre ambas variables estudiadas. En este sentido, es notable la influencia de la existencia de un baño más en el precio total de venta registrado.

Servicios públicos y ambientales disponibles

Las Figuras II.14 a II.21 muestran la relación entre el precio y las siguientes variables:

- Distancia al centro de salud más cercano (Figura II.14)
- Distancia al establecimiento de educación básica más cercano (Figura II.15)
- Distancia al centro comercial y administrativo (Figura II.16)
- Distancia al parque (Figura II.17)
- Distancia a la plaza (Figura II.18)
- Distancia a la Laguna (Figura II.19)
- Distancia al área turística (Figura II.20)
- Cantidad de árboles en el frente de la vivienda (Figura II.21)

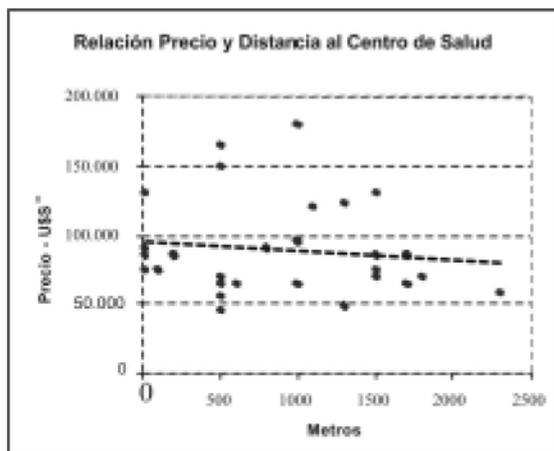


Figura II.14

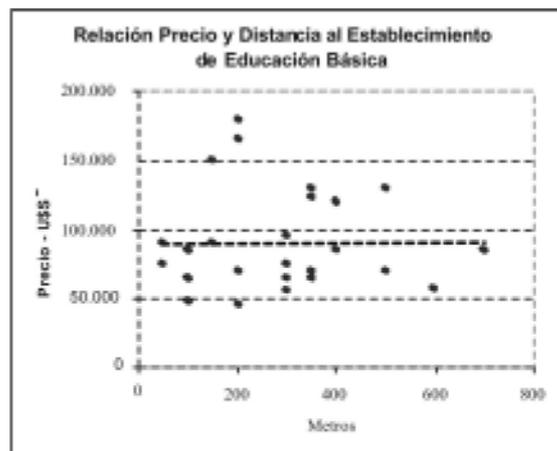


Figura II.15

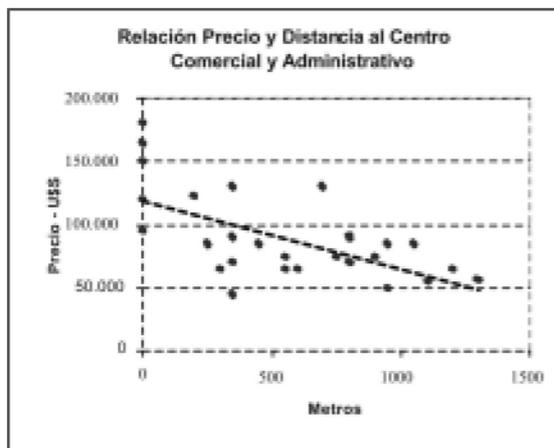


Figura II.16

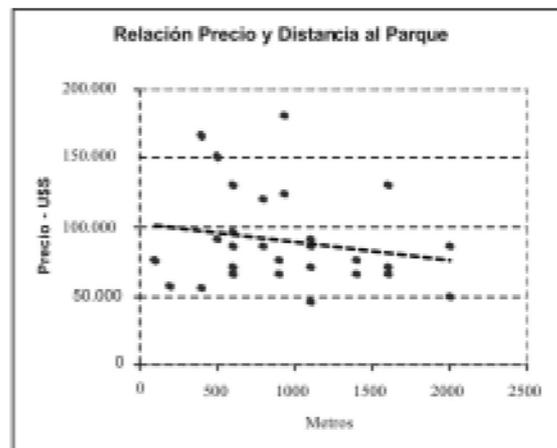


Figura II.17

Observando algunas de estas Figuras, se advierte que hay algunas variables que parecerían resultar irrelevantes en el precio, tal como sucede con la distancia al establecimiento de enseñanza básica más cercano o la cantidad de árboles en la vereda del inmueble (Figuras II.15 y II.21, respectivamente). En estos casos la dispersión de los puntos hace que la recta indicativa de la posible relación funcional entre el precio y cualquiera de las dos variables prácticamente no tenga pendiente. Esto no sucede en los otros casos. Por ejemplo, en las Figuras II.14 y II.16 la pendiente negativa de la recta indicaría que el precio de las viviendas es menor en la medida que nos alejamos del centro de salud más cercano o del centro comercial y administrativo.

Las Figuras II.17, II.18 y II.19 muestran la relación funcional entre el precio de las viviendas y tres variables ambientales, la distancia al parque, a la plaza y a la laguna. En estos tres casos también la pendiente de la recta es negativa e indicaría que la cercanía a estos sitios impacta en forma positiva en el precio (cuanto más cerca está ubicada una vivienda respecto de cualquiera de estos lugares de interés mayor es su precio).

Finalmente, en la Figura II.20 es posible observar que en la medida que las viviendas se encuentran más alejadas del área netamente turística (entendiendo por tal el área que incluye el parque y bordea parte de la laguna) su valor se reduce. Algo similar a lo que sucede si se considera la relación entre el precio de las viviendas y su relación con la laguna, las plazas o el parque por separado.

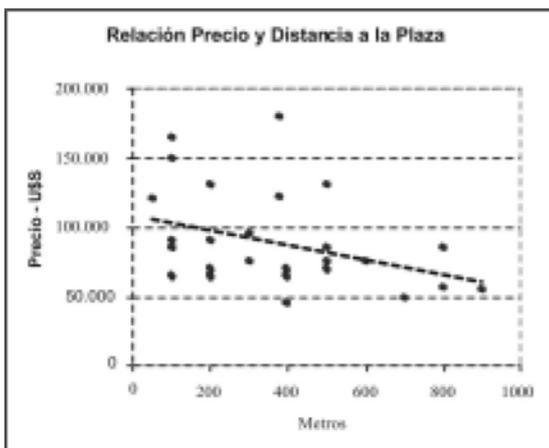


Figura II.18

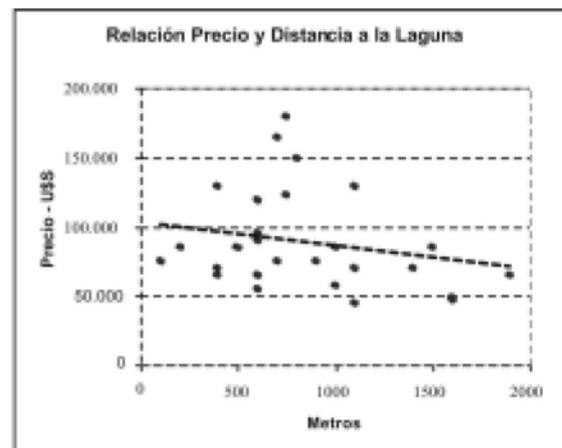


Figura II.19

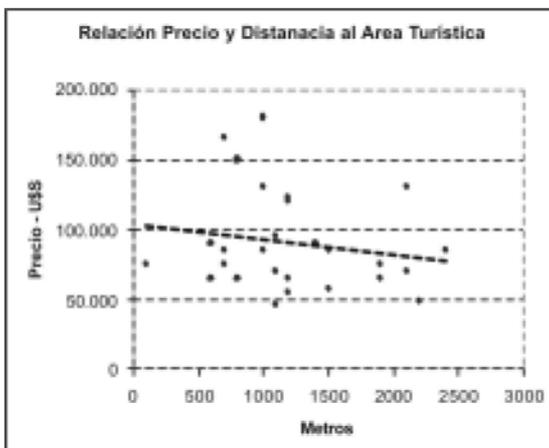


Figura II.20

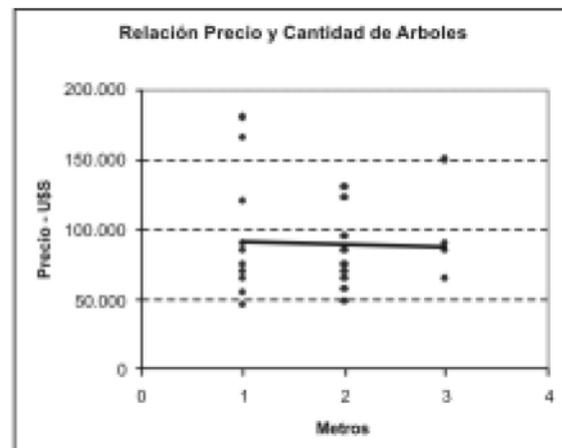


Figura II.21

Aspectos patrimoniales de las viviendas

Las Figuras II.22, II.23 y II.24 muestran la relación entre el precio de las viviendas y tres de las principales variables denominadas "patrimoniales".

Es posible observar que tanto el valor patrimonial como el tipo arquitectónico parecerían no incidir en el precio (Figuras II.22 y II.23). Las pendientes de las rectas prácticamente son nulas. Esto no sucede con el caso de la variable denominada "estado de conservación" donde es posible verificar (Figura II.24) una pendiente pronunciada y positiva, que indicaría, como es lógico suponer, que cuanto mejor es el estado de conservación de una vivienda mayor es su precio. Tomando los tres gráficos en su conjunto, se concluye, de acuerdo a lo antes visto, que el valor patrimonial queda quizás enmascarado al tener estas propiedades una mayor antigüedad y peor estado de conservación respecto del total de la muestra.

Es importante insistir que el análisis gráfico realizado sólo permite tener una idea preliminar de las relaciones funcionales que se espera confirmar (o no) en el Modelo de Precios Hedónicos. Las variables que resulten en definitiva significativas y su impacto en el precio de las viviendas se obtendrán una vez que se efectúe la regresión y se aplique el Método de Mínimos Cuadrados Ordinarios.

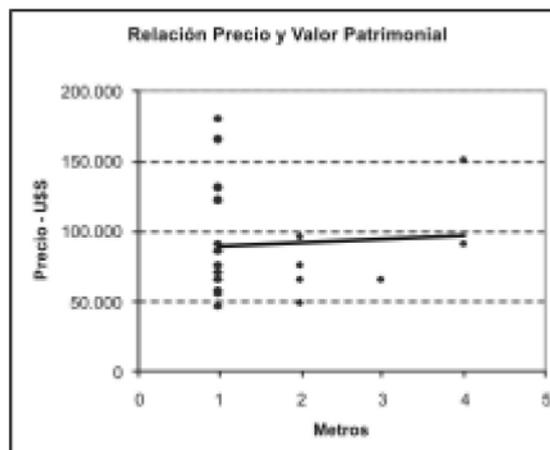


Figura II.22

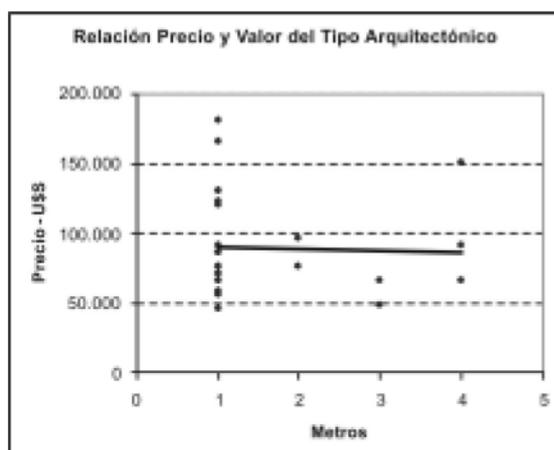


Figura II.23

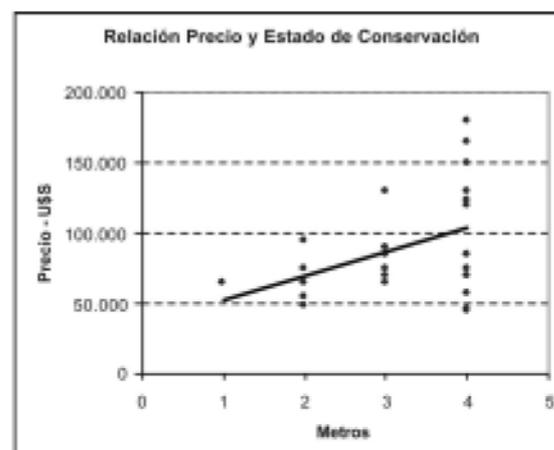


Figura II.24

II.3. Aplicación del Modelo de Precios Hedónicos

En la Tabla II.8 se muestran los resultados de la aplicación del modelo de precios hedónicos. La cantidad de observaciones que integran la muestra (37) es suficiente a los efectos de la aplicación del Método de Mínimos Cuadrados Ordinarios, teniendo en cuenta que para disponer de resultados estadísticamente relevantes la mínima cantidad requerida es de 30.

La variable dependiente es el "precio", que a los efectos del modelo se expresa en miles de U\$S. Su valor medio, tal como resulta de esta Tabla, es 86,378, es decir que debe entenderse U\$S 86.378.

Las variables independientes o explicativas que resultaron significativas son:

- " Superficie cubierta
- " Cantidad de baños (incluyendo los de servicio)
- " Distancia respecto al centro comercial y administrativo
- " Estado de conservación de las propiedades
- " Estar incluida en un área de particular interés patrimonial y turístico

Así, de las variables "propias de las viviendas", solo dos resultan significativas: la superficie cubierta y la cantidad de baños (incluyendo los de servicio). En el primer caso, el valor del coeficiente 0,255274 indica que un metro cuadrado adicional incrementa el precio medio de las viviendas en U\$S 255,3. Esta variable siempre suele resultar significativa cuando estamos modelando el precio o valor de las viviendas, ya sean casas o departamentos. Mientras que en el segundo caso el coeficiente 12,11289 indica que un baño adicional aumenta el precio medio en U\$S 12.113. Es importante destacar que la variable "baños", como ya se mencionó, generalmente capta otras características constructivas, por ejemplo la calidad, confort y categoría. Las casas con más de un baño suelen ser de mayor tamaño y/o de mejor calidad y/o categoría.

Dependent Variable: PRECIO				
Method: Least Squares				
Sample: 1 37				
Included observations: 37				
	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
Sup. CUBIERTA	0.255274	0.076921	3.318.650	0.0023
BAÑOS	12.11289	4.058.704	2.984.424	0.0055
DISTANCIA al CENTRO	-0.022588	0.008476	-2.664.789	0.0121
Est. de CONSERVACION	9.730.015	3.797.437	2.562.258	0.0155
FRENTE TURISMO	-3.565.907	1.670.300	-2.134.889	0.0408
C	1.469.793	1.619.239	0.907706	0.3710
R-squared	0.725744	Mean dependent var	8.637.838	
Adjusted R-squared	0.681509	S.D. dependent var	3.258.111	
S.E. of regression	1.838.714	Akaike info criterion	8.808.574	
Sum squared resid	10480.70	Schwarz criterion	9.069.804	
Log likelihood	-1.569.586	Hannan-Quinn criter.	8.900.670	
F-statistic	1.640.662	Durbin-Watson stat	1.805.724	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Tabla II.8: Resultado de la aplicación del modelo

Del subconjunto de variables clasificadas como "servicios" la distancia al centro comercial y administrativo es significativa. De acuerdo con el coeficiente que adopta, - 0,022588, indica que cuanto más alejada está una vivienda respecto al centro, menor es su precio promedio. En particular, un metro adicional de lejanía respecto al centro comercial reduce el precio medio en U\$S 23.

El "estado de conservación", variable clasificada como "patrimonial - propia de la vivienda", también resulta significativa. El valor del coeficiente 9,730015 indica que cuanto mejor es el estado de conservación de la vivienda mayor es su precio medio. Dado que el estado de conservación se estima por puntaje, en un rango que va de 1 (ruina o muy malo) a 4 (bueno), se entiende que el hecho de que una vivienda pase de un estado catalogado como 1 (ruina) a 2 (malo), o de 2 a 3 (regular) o de 3 a 4 (bueno), incrementa el precio medio en U\$S 9.730.

Finalmente, de las variables "patrimoniales" referidas a la situación paisajística la única que resulta significativa es el hecho de que la vivienda esté incluida en un sitio con particular valor patrimonial y turístico. El valor negativo del coeficiente, - 35,65970, indica que al hecho de que una propiedad se ubique en el mencionado sitio reduce su valor medio en U\$S 35.659. Esta situación llama la atención, ya que la citada área ocupa un lugar central, cercano a la plaza principal, en la que los terrenos suelen tener un mayor precio. Una hipótesis es que a los compradores (en la actualidad muchas veces provenientes del Área Metropolitana) en búsqueda de tranquilidad y "naturaleza" (algunos de los principales motivos por el que la localidad es muy convocante para vivir) no les resulte atractivo como modo de vida una ubicación central, con la relativa congestión que se produce en el área, en especial durante los fines de semana, tanto por la cantidad de personas que se concentran en determinados momentos, como de automóviles y otros medios de transporte que circulan por el lugar. Sin embargo, en este aspecto resulta necesario profundizar el análisis para validar las conclusiones a las que se arribó.

Desde el punto de vista estadístico el R2 (R-squared) es igual a 0,72. El R2 es un indicador de la bondad del ajuste. Considerando que lo más deseable es que este indicador sea lo más cercano a 1 posible, un valor igual a 0,72 es más que óptimo. El hecho de que el R2 sea igual a 0,72 implica que la variabilidad (varianza) del "precio" es explicada en un 72% por las variables incluidas en la Tabla. Las mismas son significativas tanto individual como globalmente dado los valores de los coeficientes "t-statistic" de cada una de ellas y del "F-statistic" conjuntamente con su "Prob (F-statistic).

Comentarios finales

Como se ha expresado al comienzo, el principal objetivo de este Subproyecto es estudiar si la "condición patrimonial" de una vivienda, o el hecho de estar incluida en un área de conservación, son factores influyentes para determinar el precio de mercado de las propiedades residenciales.

El análisis comparativo de la bibliografía (toda ella extranjera) existente sobre el tema, lleva a la conclusión que no es posible determinar, en forma general, una tendencia al respecto. En efecto, algunos trabajos muestran que, en algunos casos, las viviendas tienen un "premio" en términos económicos, al alcanzar mayores precios que otras viviendas estándar; en otros casos, la condición patrimonial no parece ser relevante para la fijación de precios, y en muchos otros, los precios directamente descienden como efecto de las regulaciones estrictas que suelen afectar a estas propiedades. También es posible observar que cada caso constituye, desde este punto de vista, un hecho particular; y que existen otros factores indirectos (aunque derivados de la condición patrimonial y de la aplicación de una normativa) que pueden influir en los precios: por ejemplo, la garantía de vivir en un entorno cuidado, con calidad ambiental, en el que no se permite introducir cambios que harían peligrar esta situación en el tiempo.

Como se ha visto también, se aplican corrientemente dos metodologías de análisis: el método de los precios hedónicos, y la comparación de precios antes y después de la designación de una zona urbana como área protegida. Como esta segunda opción no existe en Chascomús (no existen zonas de conservación expresamente designadas), se ha optado por la aplicación de un modelo de precios hedónicos, metodología que ya el LINTA a puesto en práctica en anteriores oportunidades (4).

De acuerdo a lo expuesto, se ha procedido a la determinación de una muestra de viviendas, la selección de variables que a priori se han considerado significativas y la elección de unidades para poder medirlas. Luego se realizó el análisis estadístico y gráfico de las variables, dejando para la segunda etapa la aplicación propiamente dicha del método de mínimos cuadrados ordinarios.

Como consecuencia del análisis gráfico, se observó que la relación entre precios y atributos patrimoniales queda muchas veces distorsionada por el mal estado de conservación de estas viviendas que, al estar muy depreciadas, alcanzan valores menores que el promedio. Por otro lado, al estar concentradas en el caso histórico, los precios de los terrenos son altos, ya que se benefician con una ubicación privilegiada, que les confiere en principio un entorno ambientalmente deseable y la cercanía a atractivos y servicios en la localidad.

Por su parte, la aplicación del método de los precios hedónicos identifica cinco variables significativas respecto de la explicación de los precios de venta. Dos de ellas son cuantitativas y propias de la vivienda (su superficie y la cantidad de baños), una se refiere a los servicios y equipamiento urbano (distancia al área comercial) y las restantes se vinculan con aspectos patrimoniales (estado y el hecho de pertenecer a una zona definida por su particular interés patrimonial y turístico). En este sentido, se observa, en términos generales, una coincidencia entre lo anticipado en el análisis gráfico y los resultados de la aplicación del método de precios hedónicos.

Los resultados obtenidos permitirán, en etapas futuras, avanzar sobre la propuesta de líneas de acción en intervención y gestión edilicia y urbana, de manera que el sector público y el privado aúnen esfuerzos para conservar el patrimonio logrando, simultáneamente, beneficios económicos y sociales en forma sustentable.

Notas

(1) Como la demanda social potencial para la conservación del patrimonio cultural no puede ser cuantificada con facilidad, la intervención pública en este campo se ha justificado llamando a los bienes en estudio "bienes meritorios" (no se cuantifica su demanda), o considerando los beneficios asociados con la demanda potencial como marginales, cuando se los compara con aquellos que derivan de una demanda efectiva (Lichfield). Dicha demanda efectiva es más fácil de cuantificar cuando está vinculada con un uso directo del bien por parte de la comunidad, es decir, cuando satisface una necesidad individual o colectiva. Ejemplos son el caso de la educación (museos, archivos, bibliotecas, exposiciones) o de la recreación.

(2) De manera literal, "econometría" significa "medición económica". Existen diferentes definiciones de esta disciplina, entre las que puede citarse la mencionada por Goldberger: "La econometría puede ser definida como la ciencia social en la cual las herramientas de la teoría económica, las matemáticas y la inferencia estadística son aplicadas al análisis de los fenómenos económicos" (Gujarati, 1997).

Keynes postulaba que la propensión marginal a consumir, es decir, la tasa de cambio en el consumo generada por una unidad de cambio en el ingreso, se encontraba entre 0 y 1. Hoy, un economista matemático podría sugerir la siguiente forma de la función keynesiana de consumo:

$$Y = \beta_1 + \beta_2 X \quad (i)$$

donde:

Y: variable dependiente (consumo)

X: variable independiente o explicativa (ingreso)

β_1 y β_2 : parámetros del modelo (coeficiente del intercepto o constante y de la pendiente, respectivamente).

Para dar cabida a relaciones inexactas entre las variables, un economista modificaría la anterior función determinística de consumo así:

$$Y = \beta_1 + \beta_2 X + \mu \quad (ii)$$

donde:

μ : término de perturbación o aleatorio. Representa a todos aquellos factores que afectan a Y pero que no son considerados en forma explícita en el modelo.

La ecuación anterior es un ejemplo de modelo econométrico o de modelo de regresión lineal. Se plantea como hipótesis que la variable dependiente Y se relaciona linealmente con la variable explicativa X, pero que la relación entre ambas no es exacta. La técnica estadística conocida como análisis de regresión es la herramienta principal para obtener los valores de las incógnitas (β_1 y β_2).

El análisis de regresión trata del estudio de la variable dependiente y de las variables explicativas, con el objetivo de estimar o predecir el valor promedio de la primera en términos de los valores conocidos o fijos (en muestras repetidas) de las últimas. Si existe una única variable explicativa, se trata de un análisis de regresión simple o con dos variables. Si existen más, es un análisis de regresión múltiple.

(3) La bondad del ajuste general del modelo de regresión está medida por el coeficiente de determinación R^2 . Este indica qué proporción de la variación en la variable dependiente está explicada por la variable independiente. Este valor se encuentra entre 0 y 1; cuando más cerca de 1 está, mejor es el ajuste. Su equivalente en los casos de regresión múltiple es R^2 (coeficiente de determinación múltiple). Una propiedad importante de R^2 es que es una función no decreciente del número de variables explicativas (R^2 aumenta con el número de variables). Si se comparan dos modelos de regresión con la misma variable dependiente y un número diferente de variables X, se debe escoger el modelo con el R^2 más alto. Para realizar esta comparación se utiliza un coeficiente de determinación alternativo (R^2 ajustado). Algunos especialistas opinan que es preferible utilizar R^2 ajustado, pues R^2 tiende a dar una imagen optimista del ajuste de la regresión, especialmente cuando el número de variables X no es muy pequeño comparado con el de observaciones.

(4) Ver: Morosi, J., B. Amarilla et al., 1998: "La calidad ambiental como factor explicativo de los precios en el mercado habitacional urbano". LINTA-CIC, La Plata - Amarilla, B., M. Contín et al, 2002: "Desarrollo sustentable del patrimonio rural. El turismo en las estancias bonaerenses". LINTA-CIC, La Plata.

BIBLIOGRAFÍA

- Adair, A. et al, 1996: "Hedonic modelling, housing submarkets and residential valuation". Journal of Property Research, Vol. 13, No. 1, 67-83, London.
- Asabere, P. K., Hachey and Grubaugh, 1989: "Architecture, historic zoning, and the value of homes". Journal of Real Estate Finance and Economics, No. 2, 181-95.
- Azqueta Oyarzún, D., 1994: "Valoración económica de la calidad ambiental". Mc Graw-Hill, Madrid.
- Countrywide Valuers and Trevor Budge and Associates, 1992: "Heritage and property valuation in the Shire of Maldon - A study of the effects of planning and heritage controls on property valuation" (www.nla.gov.au).
- D'Arcy, J.A., 1991: "The preservation of historic buildings and sites and the cost of implication". Victorian Valuer General (www.heritage.vic.gov.au).
- Deodhar, v., 2004: "Does de housing market value heritage? Some empirical evidence". Macquarie Economic Research Paper N° 3, March.
- Ford, D.A., 1989: "The effect of historic designation on single-family home prices". American Real Estate and Urban Economics Association Journal, 17 (3), 353-62.
- Gujarati, D., 1995: "Econometría". Mc Graw_Hill, México.
- Heritage Council Victoria, Australia, 2001: "Heritage listing and property valuations in Victoria" (www.heritage.vic.gov.au)
- Keck, S. and H. T. White, 1999: "Heritage controls and property values. A review at local government level...." (Report) (www.heritage.viv.gov.au).
- Krastins, K., 1997: "The Implication of Heritage Listing on Properties Valuations: A Case of Study of Residencial Development in Geelong". Thesis, Deakin University, Geelong.
- Morosi, J., B. Amarilla et al., 1998: "La calidad ambiental como factor explicativo de los precios en el mercado habitacional urbano". LINTA-CIC, La Plata.
- Penfold, V., 1994: "Heritage controls and property values: a study of four Sidney conservation areas" Unpublished thesis, School of Town Planning, University of New South Wales.
- Quigley, J., 1987: "Incentives for Heritage Listing and the Effects of Heritage Listing on the Value of Residencial Properties", Research Paper, South Australian Institute of Technology, Adelaida.
- Romero, Ana M., 2004: "The positive externalities of historic district designation". The Park Place Economist, Volume XII.
- Schaeffer, P.V. and Millerick, C.A., 1991: "The impact of historic designation on property values: an empirical study". Economic Development Quarterly, 5, (4), 3001-12.
- Shipley, R., 2000: "Heritage designation and property values: is there an effect?". International Journal of Heritage Studies, 6, 1, 83-100.
- Tyrväinen, L., 1997: "The amenity value of the urban forest: an application of the hedonic pricing method". Landscape and urban Planning 37, 211-222. Elsevier Science.
- Urban Consulting Group, 1994: "Economics Effects of Heritage Listing", North Melbourne (www.heritage.nsw.gov.au).

